

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO SÓCIO ECONÔMICO
DEPTO. DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS

ANA CLARA SOARES KOETTKER

**CONTROLE DE CADASTROS DE IMÓVEIS URBANOS: ESTUDO
SOBRE ARRECADAÇÃO DO IPTU NO MUNICÍPIO DE
FLORIANÓPOLIS**

FLORIANÓPOLIS
2010

ANA CLARA SOARES KOETTKER

**CONTROLE DE CADASTROS DE IMÓVEIS URBANOS: ESTUDO
SOBRE ARRECADAÇÃO DO IPTU NO MUNICÍPIO DE
FLORIANÓPOLIS**

Trabalho de Conclusão de Curso para
obtenção do grau de Bacharel em
Ciências Contábeis, Centro Sócio
Econômico, Universidade Federal de
Santa Catarina.

Orientadora: Profa. Maria Denize Henrique Casagrande, Dra.

Co-orientador: Prof. Neri Müller, Msc.

FLORIANÓPOLIS

2010

Ana Clara Soares Koettker

**CONTROLE DE CADASTROS DE IMÓVEIS URBANOS: ESTUDO SOBRE
ARRECADAÇÃO DO IPTU NO MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS**

Esta monografia foi apresentada como TCC, no curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal de Santa Catarina, à banca examinadora constituída pelo(a) professor(a) orientador(a) e membros abaixo mencionados.

Florianópolis, SC, dia, mês e ano da defesa.

Professora Valdirene Gasparetto, Dra.
Coordenadora de TCC do Departamento de Ciências Contábeis

Professores que compuseram a banca examinadora:

Profa. Maria Denize Henrique Casagrande, Dra
Orientadora

Prof. Neri Müller, Msc.
Co-Orientador

Profa. Elisete Dahmer Pfitscher, Dra
Membro

*Dedico este trabalho a minha família e
namorado, em especial a minha mãe,
razão do meu crescimento pessoal e a
principal formadora do meu caráter
pessoal e profissional.*

AGRADECIMENTOS

À minha família, pela compreensão dos momentos de de silêncio, inúmeras ausências, ao apoio em todas as etapas de minha vida e ainda pela motivação para finalização dessa pesquisa.

Ao meu namorado e companheiro, que ouviu meus desabafos e momentos de estresse, agradeço pela paciência, estímulo e amor.

À minha irmã Mariana, pessoa tão essencial em meu desenvolvimento pessoal e em meu conhecimento sobre a vida.

Aos meus amigos, agradeço pelo apoio e compreensão nos momentos de ausência, e por me ajudarem a extravasar nos momentos de necessidade.

Aos meus colegas e amigos de classe, Renata Kock, Sabrina Rosa da Silveira, Treice Dornelles e William Loffi, pelo compartilhamento de conhecimento e momentos especiais durante os anos vividos na família UFSC.

À minha orientadora Profa. Maria Denize Henrique Casagrande e ao meu co-orientador Prof. Neri Müller, por todo o auxílio, compreensão e ensinamentos.

Ao amigo, Leandro Luis Daros, por todo o incentivo, conhecimento, inúmeras conversas e idéias, auxílio inestimável à elaboração desse trabalho e, sobretudo, por ter acreditado em meu potencial.

Ao pessoal do Cartório Gleci de Florianópolis, pela autorização do conhecimento dos registros dos imóveis, e principalmente ao funcionário do cartório Uberdan dos Santos Lopes, que me disponibilizou seu tempo, confiança e paciência.

E a todos que contribuíram e incentivaram esta pesquisa.

“Saiba que seu destino é traçado pelos seus próprios pensamentos, e não por alguma força que venha de fora. O seu pensamento é a planta concebida por um arquiteto para construir um edifício denominado prosperidade. Você deve tornar o seu pensamento mais elevado, mais belo e mais próspero.”

Martin Luther King

KOETTKER, Ana Clara Soares. **Controle de cadastros de imóveis urbanos: Estudo sobre arrecadação do IPTU no município de Florianópolis.** 2010. 75 f. Dissertação (Graduação) - Curso de Ciências Contábeis, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2010.

RESUMO

Dentro de um contexto de modernização da gestão pública e melhoria da eficiência das administrações tributárias, esse trabalho discute a situação encontrada no cadastro de imóveis no município de Florianópolis e o impacto desse fato na arrecadação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU). Seu objetivo é demonstrar se o cadastro atualizado de imóveis urbanos situados no município de Florianópolis pode interferir na arrecadação do IPTU. Para isso, foi realizado um estudo exploratório descritivo, de caráter eminentemente qualitativo. Foram selecionadas quarenta e duas (42) observações de transações imobiliárias realizadas e registradas no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis – Cartório Gleci, em comparação com o registro no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal desta cidade constantes nos documentos de arrecadação municipal (DAM) acessados via Internet no *site* da prefeitura. Para a obtenção de informações sobre o valor registrado nesse cadastro imobiliário, foram considerados apenas os imóveis em que o proprietário optou por parcelar o pagamento do IPTU. Esse cruzamento de critérios resultou em uma seleção para amostra de vinte e cinco (25) transações. Os dados foram estratificados por localização (bairros) e tipo de imóvel (apartamento, terreno, casa, etc) e analisados comparando-se o valor venal do DAM (base de cálculo do IPTU) com o valor avaliado pela prefeitura ou do cartório (base de cálculo do ITBI, dos dois o maior). Como resultados, verificou-se que atualmente há desatualização na base de cálculo do IPTU dos imóveis de Florianópolis e que a municipalidade não utiliza os valores das transações recentes de compra e venda (constantes nos cartórios e utilizadas para a incidência do ITBI) para a atualização do valor venal dos imóveis. Nas conclusões, constatou-se que se os valores de mercado fossem atualizados corretamente no DAM do IPTU de Florianópolis, os recursos a serem arrecadados poderiam ser superiores para cada contribuinte, elevando a receita tributária municipal e a justiça social.

Palavras-chave: Controle de cadastros; imóveis urbanos; IPTU.

KOETTKER, Ana Clara Soares. **Urban properties records control:** Study about the IPTU levy in the city of Florianópolis. 2010. 75 f. Dissertation (Graduation) – Accounting Course, Santa Catarina Federal University, Florianópolis, 2010.

ABSTRACT

Within a context of public management modernization and improvement of the tributary administration effectiveness, the present research discusses the situation on the registration of urban property in the city of Florianópolis and its impact on the collection of tax on urban property and land (IPTU). The objective of this research is to demonstrate if the updated registration of real estate located in the city of Florianópolis could interfere on the IPTU levy. In order to do so, an exploratory-descriptive study was taken, of eminently qualitative character. It was selected forty two (42) real estate transactions effected and registered in the 2nd Property Registration Office of Florianópolis – Gleci notary's office, in comparison to the Florianópolis Municipality real estate records contained in the Income Municipal Documents (DAM), which was accessed over the Internet at the Florianópolis Municipality website. To obtain the information about the value registered in this real estate record, it was considered only the properties of which the owner chose to split the IPTU payment. This criteria crossing resulted in a sample selection of twenty five (25) transactions. The data were stratified by location (neighborhood) and by kind of property (apartment, land, house, etc) and analyzed comparing the venal value of the DAM (IPTU calculation basis) to the evaluated value from the Municipality or from the notary's office (ITBI calculation basis, the biggest of them both). As results, it was found that currently the calculation basis of the Florianópolis real estate IPTU is outdated and the city does not use the values of the latest transaction of sales (contained at notary's offices and used on the incidence of ITBI) to update the venal value of property. As conclusions, it was found that if the market values were correctly updated on the DAM and on the IPTU of Florianópolis, the resources to be collected by the city would be bigger for each taxpayer, raising the municipal tax revenue and helping to raise the social justice.

Keywords: Records control; urban property, IPTU.

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1 - LOCALIZAÇÃO DE FLORIANÓPOLIS NO BRASIL.....	48
FIGURA 2 - IMAGEM DA PONTE HERCÍLIO LUZ EM FLORIANÓPOLIS.....	50
FIGURA 3 - SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL DA GRANDE FLORIANÓPOLIS	52
FIGURA 4 - DISTRITOS DO MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS.....	54
FIGURA 5 - REGISTRO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 104997.....	57
FIGURA 6 - TELA DO SITE DA SEGUNDA VIA DO IPTU.....	62
FIGURA 7 - DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS	63

LISTA DE TABELAS

TABELA 1 - ALÍQUOTAS EDIFICAÇÕES.	36
TABELA 2 - ALÍQUOTAS TERRITORIAIS.	37
TABELA 3 - CUSTO ANUAL DE SERVIÇO DE COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS.	38
TABELA 4 - SOMA DOS VALORES DE NEGOCIAÇÃO E DE AVALIAÇÃO DA PMF.	61
TABELA 5 - SOMA DOS VALORES DE NEGOCIAÇÃO E DE AVALIAÇÃO DA PMF QUE APRESENTARAM DIFERENÇAS.	61
TABELA 6 - ALÍQUOTAS PRESENTES NA AMOSTRA DE IMÓVEIS COLETADOS.	65
TABELA 7 - DIFERENÇAS EM REAIS DE VALORES VENAIS DOS IMÓVEIS TIPO CASA.	68
TABELA 8 - DESCRIÇÃO DOS DADOS COLETADOS.	72
TABELA 9 - IMPACTO NO LANÇAMENTO DO IPTU NAS ÁREAS TRABALHADAS POR EXERCÍCIO.	76

LISTA DE QUADROS

QUADRO 1 - COMPETÊNCIAS DE CADA ENTE DA FEDERAÇÃO NA COBRANÇA DE IMPOSTOS.	32
QUADRO 2- ITENS ANALISADOS.....	45

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1 - QUANTIDADE DE AMOSTRAS COLETADAS POR BAIRROS.....	59
GRÁFICO 2 - QUANTIDADE DE DAMS JÁ QUITADAS.....	64
GRÁFICO 3 - DIFERENÇA DE AVALIAÇÕES VENAIAS DO CARTÓRIO E DAM ENTRE BAIRROS.	67
GRÁFICO 4 - DIFERENÇA DE AVALIAÇÕES VENAIAS ENTRE IMÓVEIS DO TIPO APARTAMENTO.	69
GRÁFICO 5 - DIFERENÇA DE AVALIAÇÕES VENAIAS ENTRE IMÓVEIS DO TIPO TERRENO.....	70
GRÁFICO 6 - DIFERENÇA, EM REAIS, ENTRE OS VALORES VENAIAS TOTAIS DO REGISTRO DO CARTÓRIO E DO DAM DO IPTU.....	71

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ART.	Artigo
BR	Brasil
CF	Constituição Federal
CFC	Conselho Federal de Contabilidade
CTN	Código Tributário Nacional
DAM	Documento de Arrecadação Municipal
FUNDEB	Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica
GOV	Governo
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICMS	Imposto sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços
IDH	Índice de Desenvolvimento Humano
IE	Imposto sobre Exportação
II	Imposto sobre Importação
IOF	Imposto sobre Operações Financeiras
IP	Imposto Predial
IPI	Imposto sobre Produtos Industrializados
IPTU	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana
IPVA	Imposto sobre a Propriedade de Veículos Automotores
ISS	Imposto sobre Serviços
ISSQN	Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza
IT	Imposto Territorial
ITBI	Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (<i>Inter-vivos</i>)
ITCMD	Imposto sobre a Transmissão Causa Mortis e Doação
ITR	Imposto Territorial Rural
LINCOLN	Lincoln Institute of Land Policy
OCDE	Organização para Cooperação e Desenvolvimento Econômicos
ONU	Organização das Nações Unidas
PAC	Programa de Atualização e Manutenção Cadastral
PMF	Prefeitura Municipal de Florianópolis

PSH	Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social
RS	Rio Grande do Sul
SDR	Secretaria de Desenvolvimento Regional
SC	Santa Catarina
TCRS	Taxa de Coleta de Resíduos Sólidos
UFSC	Universidade Federal de Santa Catarina
WWW	World Wide Web

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	16
1.1 TEMA E PROBLEMA	16
1.2 OBJETIVOS	19
1.2.1 Objetivo geral	19
1.2.2 Objetivos específicos	19
1.3 JUSTIFICATIVA	20
1.4 ESTRUTURA E DESCRIÇÃO DOS CAPÍTULOS	22
2 REVISÃO TEÓRICA	24
2.1 CONTABILIDADE	24
2.1.1 Breve histórico da contabilidade.....	26
2.1.2 A Contabilidade como Azienda	28
2.2 CONTABILIDADE TRIBUTÁRIA.....	29
2.2.1 Competências tributárias diretas	30
2.3 IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA	32
3 METODOLOGIA.....	42
3.1 DELINEAMENTO	42
3.2 TIPO DE ESTUDO	42
3.3 POPULAÇÃO	43
3.4 CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DA AMOSTRA.....	43
3.5 FONTE DE DADOS	44
3.6 ITENS ANALISADOS E INSTRUMENTO DE COLETAS DE DADOS	44
3.7 LIMITAÇÕES METODOLÓGICAS.....	46
4 ANÁLISE DOS RESULTADOS	47
4.1 HISTÓRIA DA CIDADE DE FLORIANÓPOLIS.....	47
4.2 CADASTROS E CARTÓRIOS DO MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS	53
4.3 DESCRIÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS DO CARTÓRIO	56
4.3.1 Registro dos imóveis urbanos.....	56
4.3.2 Análise do registro de imóveis	58

4.4 DESCRIÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS DO DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS.....	62
4.4.1 Documento de Arrecadação Municipal.....	62
4.4.2 Análise do Documento de Arrecadação Municipal	64
4.5 COMPARAÇÃO E ANÁLISE ENTRE OS DADOS COLETADOS.....	66
5 CONCLUSÕES E SUGESTÕES PARA TRABALHOS FUTUROS.....	74
5.1 CONCLUSÕES	74
5.2 SUGESTÕES PARA TRABALHOS FUTUROS.....	77
APÊNDICE A AUTORIZAÇÃO DE DIVULGAÇÃO DE DADOS DO CARTÓRIO	83
APÊNDICE B DESCRIÇÃO DOS DADOS DO IPTU.....	85
APÊNDICE C QUESTÕES DA ENTREVISTA SEMI-ESTRUTURADA COM FUNCIONÁRIO DA PMF	87

1 INTRODUÇÃO

A pesquisa revela a importância dos cadastros dos imóveis de um município para a arrecadação de tributos, especificamente o Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana (IPTU), fazendo um levantamento nos registros públicos de um Cartório de registro de imóveis, e comparando-os com os valores constantes nos cadastro da Prefeitura Municipal de Florianópolis.

1.1 TEMA E PROBLEMA

O crescimento do número de habitações em áreas irregulares e loteamentos clandestinos é uma realidade nas grandes cidades brasileiras. Construções em áreas irregulares e de risco, como morros, encostas, dunas e mangues, além de contribuir para a degradação desses locais, também colocam em risco a vida dos moradores destas regiões. Dentro desse contexto, cabe às prefeituras estabelecerem critérios de ocupações nos municípios, seja em função do plano diretor ou de uma política habitacional. Porém as prefeituras encontram dificuldades das mais variadas, como falta de pessoal para fiscalização, obsolescência nos equipamentos de informática, falta de recursos, etc. ocasionando a perda de controle do aumento da quantidade de imóveis na cidade. Esses fatores têm reflexo direto na arrecadação dos tributos municipais, já que desatualizações de cadastro de imóveis e contribuintes podem colaborar para a evasão fiscal.

Tal fato faz com que a municipalidade deixe de repassar aos contribuintes, através de melhorias nas cidades, os valores que deveriam ser arrecadados.

A cultura da população brasileira leva os contribuintes tanto a se esquivarem do pagamento de tributos, quanto de sonegar o mesmo, e encontra na fragilidade do sistema de registro de imóveis das prefeituras uma oportunidade, podendo assim burlar a arrecadação fiscal. Siqueira e Ramos (2005, p. 556-557) salientam que “a literatura mostrou que a sonegação é um problema sério,

demasiadamente complexo para ser resolvido, por meio de ajustes simples na política tributária”.

Esta pesquisa objetiva apresentar um levantamento das deficiências no cadastro de imóveis no município de Florianópolis, e o impacto que isso ocasiona na arrecadação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.

Diante do exposto, apresenta-se a situação, que desde 2005, o município de Florianópolis conta com a ajuda da Secretaria Municipal da Receita, para a implantação do Programa de Atualização e Manutenção Cadastral (PAC), cujo objetivo principal é levantar a situação dos imóveis, observando a necessidade de atualizações nos registros de imóveis no seu cadastro, principalmente voltado para o Sul da Ilha de Santa Catarina, segundo o *site* dessa mesma Secretaria. Desde sua criação até 2009, segundo a Secretaria Municipal da Receita de Florianópolis, foram efetuadas sessenta e cinco mil, quatrocentos e vinte e sete (65.427) alterações em unidades imobiliárias.

Em 2006, foi lançado pelo Governo Federal, e apresentado pelo Ministério das Cidades (www.cidades.gov.br), o Programa de Apoio aos Municípios em Tributação Imobiliária. Com o auxílio do Ministério das Cidades, da Caixa Econômica Federal e do *Lincoln Institute of Land Policy* (LINCOLN). O programa foi criado com o intuito de auxiliar na organização, operação e atualização dos cadastros de imóveis urbanos, diretamente com os gestores e planejadores dos municípios de acordo com o próprio LINCOLN.

O cadastro atualizado de imóveis urbanos é o principal instrumento para o correto lançamento e recolhimento do Imposto Predial e Territorial Urbana (IPTU) aos municípios, porém ele também é utilizado para auxiliar na regularização fundiária, na melhoria do espaço público, infra-estrutura e função social do território, entre outros aspectos.

A base de cálculo do IPTU é o valor venal dos imóveis urbanos, estabelecido pelas prefeituras para a cobrança do imposto. Porém, quando há desatualização do valor do imóvel, inevitavelmente o município tem redução na sua arrecadação.

O Governo Federal, para contribuir na instrução dos líderes municipais, criou a cartilha do Programa de Apoio aos Municípios em Tributação Imobiliária, mostrando as inúmeras dificuldades encontradas pelas cidades para a atualização e para o cadastramento, como as listadas abaixo:

- Omissões de áreas construídas em imóveis cadastrados;
- Falta de integração direta entre cadastro e registro imobiliário;
- Convivência com sistemas cadastrais incompletos, tanto técnica como operacionalmente, bem como a limitada capacidade em termos de recursos humanos para operar tais sistemas;
- Inexistência de mecanismos que garantam atualizações contínuas.

Dificuldades como as mencionadas acima, denunciam as dificuldades dos municípios de manter atualizados os seus cadastros e registros de imóveis. Mas qual a real importância da atualização dos registros dos imóveis em uma cidade? O que isso influencia na vida dos cidadãos?

A falta do correto cadastro tanto na prefeitura de um município, quanto no Cartório de Registro de Imóveis, leva a diminuição do valor do imposto pago pelo contribuinte, ocasionando desigualdade da qualidade e quantidade de distribuição de infra-estrutura entre os níveis sociais de uma população, acarretando também o crescimento desordenado de determinadas localidades. A escassez de serviços básicos como saúde, educação, abastecimento de água potável nas residências e atendimento com saneamento básico em povoações de menor poder aquisitivo também são influenciados pelo cadastro inadequado dos imóveis.

Segundo Silva (1991, p. 153), “a arrecadação de receitas é realizada pela administração e seu produto é aplicado nas mais variadas despesas – obras, educação, saúde, segurança, saneamento -, de modo que as receitas obtidas de cada cidadão revertam em benefício coletivo”.

Este trabalho pretende verificar se ocorre desatualização nos valores venais dos imóveis urbanos do município de Florianópolis, com a conseqüente diminuição do valor pago do IPTU havendo reflexos na melhoria dos serviços públicos e infra-estrutura da cidade, elucidando com isso o tema desta pesquisa: “O controle de cadastros de imóveis urbanos como ferramenta de arrecadação do IPTU no município de Florianópolis”.

Diante do exposto, o problema dessa investigação consiste na seguinte pergunta da pesquisa: “Como o cadastro atualizado dos imóveis urbanos situados no município de Florianópolis pode contribuir positivamente para a arrecadação do IPTU?”.

1.2 OBJETIVOS

Para a realização do trabalho, estabelece-se um objetivo geral e quatro objetivos específicos que por sua vez orientam as ações e estrutura do trabalho e que são apresentados a seguir.

1.2.1 Objetivo geral

Analisar se o cadastro atualizado dos imóveis urbanos situados no município de Florianópolis pode contribuir positivamente na arrecadação do IPTU.

1.2.2 Objetivos específicos

Os objetivos específicos se caracterizam como um detalhamento do objetivo geral e permitem mostrar o que se pretende alcançar com a pesquisa e tornar mais operacional o objetivo geral, indicando exatamente o que esta sendo realizado na pesquisa. São eles:

- ✓ Apresentar os principais aspectos acerca da legislação do IPTU;
- ✓ Coletar dados de cadastro dos imóveis selecionados junto ao Cartório de Registro de Imóveis e junto a Prefeitura Municipal de Florianópolis;
- ✓ Comparar os dados coletados junto ao Cartório e a Prefeitura Municipal de Florianópolis;
- ✓ Identificar as discrepâncias entre o valor venal e de negociação dos imóveis na arrecadação do IPTU do município de Florianópolis.

1.3 JUSTIFICATIVA

A cidade de Florianópolis, capital de Santa Catarina, qualificada como a capital com melhor qualidade de vida no Brasil, tem atraído muitos visitantes e novos munícipes a cada ano. Segundo dados coletados na *web site* do IBGE (www.ibge.gov.br), entre 1980 e 2008 a população de Florianópolis mais que dobrou, passando de cento e oitenta e oito mil habitantes para pouco mais de quatrocentos mil, quantidade essa que chega a quase um milhão de pessoas no verão. Muitos desses turistas de sazonalidade acabam não voltando para suas cidades, decidindo residir em Florianópolis, aumentando extraordinariamente o número de habitantes na capital mais “cara” do país, segundo o mesmo *web site* do IBGE citado anteriormente.

O crescimento é inevitável e o desenvolvimento não está necessariamente atrelado ao aumento do número de habitantes na cidade, mas em como ela é administrada e o quanto ela pode prestar em serviços e infra-estrutura para os seus moradores.

Os governantes se vêem na situação de escolha entre os investimentos a serem realizados na cidade. Acabam, com isso, deixando em desvantagem a melhoria direta à população, como o saneamento, educação, saúde e segurança, e optam por um maior investimento nas vias de acesso aos pontos turísticos e pavimentação da cidade como se pode perceber analisando os investimentos por setor, nos anexos obrigatórios da Lei nº 4.320/64, conforme demonstrados nos balanços financeiros apresentados pelo município de Florianópolis, e segundo o portal da transparência (www.portaltransparencia.gov.br) do mesmo município no ano de 2009.

Esses fatos trazem à tona a situação dos recursos financeiros da administração limitados para atender a todas as necessidades de desenvolvimento da cidade.

É possível acompanhar pelos jornais as dificuldades da prefeitura em resolver situações de loteamentos clandestinos e ocupações irregulares, como no caso bem conhecido pela população de Florianópolis de construções no entorno da Lagoa da Conceição, onde se tem a exigência (regulamentada pela lei municipal nº

2.193/85) de manter quinze metros de afastamento da margem da lagoa para qualquer construção.

Essa determinação, que apresenta dificuldades para se fazer cumprir, a prefeitura tem que envidar esforços e recursos para embargar as construções já iniciadas, enquanto tenta coibir novas edificações, como explicado pela Procuradoria Geral da República em seu *site* de notícias ([HTTP://NOTICIAS.PGR.MPF.GOV.BR/](http://NOTICIAS.PGR.MPF.GOV.BR/)). Em ambos os casos há um prejuízo vital para a administração pública, sem falar nos danos ambientais que tem reflexos no turismo e na economia.

O lapso de tempo que ocorre entre as atualizações de cadastro e o tempo real de crescimento do número de habitações numa cidade leva os municípios a estarem quase sempre em débito no atendimento às demandas da população. Assim há um descompasso entre arrecadação e contribuintes, criando uma lacuna irremediável caso não se atente para a sua importância e se crie alternativas urgentes de recuperação desse passivo.

O instrumento da responsabilidade fiscal, instituído pela Lei Complementar nº 101 de 2000, assegura que o ente federado limite suas aplicações no prazo de sua gestão, no entanto, pouco se assegura em relação à melhora da qualidade de vida dos munícipes, pois quanto menos se arrecada mais se divide o pouco que se tem. Dessa forma está se visualizando a administração da miséria e não a administração das potencialidades dos municípios.

Considerando que a cidade cresce, estudando aqui o número de habitações nela existente, em proporção superior a sua arrecadação de receitas e que a administração pública só pode atender às demandas da população se possuir recursos para isso, estabelece-se com isso uma relação direta entre arrecadação e melhoria da oferta de serviços que, por sua vez, melhoram a qualidade de vida dos cidadãos.

Entende-se que a arrecadação pode ter no controle dos cadastros imobiliários em geral a sua melhoria e ampliação e, em consequência, de toda a atuação pública, inclusive em investimentos direcionados à população.

Fortificando o contexto dessa justificativa, podem-se explicitar alguns projetos igualmente preocupados com os lapsos nas arrecadações tributárias e fiscais, como:

- Averbek (2003) estruturou seu trabalho com base na falta de atualização dos cadastros e planta de valores relacionados aos

municípios, observando, principalmente, os impactos na comunidade pouco discutidos pela administração pública. Os danos pela má arrecadação ou sonegação fiscal, e também pela falta de repasse de verbas à sociedade sendo um problema extra-fiscal. Com o trabalho concluiu que o custo de atualização dos cadastros e planta de valores é menor que os prejuízos causados à população pela sua falta. E demonstra ainda, que os danos fiscais são expressivamente de menor importância comparados aos extra-fiscais.

- Roza (2009) evidenciou em sua dissertação de mestrado um trabalho mais amplo em relação aos tributos arrecadados pelos municípios, como o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), Imposto sobre Transferência de Bens Imóveis (ITBI) e Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), estudando ainda a dívida tributária no município de Pelotas/RS. Com o estudo, Roza, comprovou a carência da equipe e de profissionais na área fiscal, tanto quanto a falta de empenho dos poucos existentes.

Assim, com a base fundada pelos trabalhos apresentados, e pelas outras razões citadas neste tópico, o presente trabalho se justifica pela necessidade de se demonstrar, por meio de um estudo de caso na cidade de Florianópolis, o impacto dos cadastros atualizados de imóveis urbanos na arrecadação de IPTU.

1.4 ESTRUTURA E DESCRIÇÃO DOS CAPÍTULOS

Para a compreensão da investigação o trabalho está organizado em quatro capítulos. O capítulo 1 apresenta o tema a ser investigado: O controle de cadastros de imóveis urbanos como ferramenta de arrecadação do IPTU no município de Florianópolis.

O estudo está configurado com base em um comparativo estabelecido entre os registros de imóveis realizados no Cartório da cidade de Florianópolis e os

cadastros existentes na Prefeitura Municipal de Florianópolis, que se supõe explicitar o problema desta pesquisa. Pretende-se demonstrar como os cadastros atualizados de imóveis urbanos, situados no município de Florianópolis, podem contribuir para a arrecadação do IPTU.

A partir da identificação do problema, também no capítulo 1, foram definidos os objetivos, tanto geral quanto específicos. Apresentam-se ainda neste capítulo as justificativas para investigação a que esta pesquisa de propõe e descreve-se a estrutura e descrição dos capítulos.

No capítulo 2 desenvolve-se a fundamentação teórica que embasa a reflexão sobre o tema escolhido para esta pesquisa, demonstrando os principais aspectos da Contabilidade, um breve histórico desta, apontam-se conceitos sobre A Contabilidade como Azienda e ainda as Competências tributárias diretas, bem como a legislação acerca do IPTU.

A evolução dos objetivos específicos da pesquisa, como coletar, comparar e demonstrar as diferenças nos dados colhidos junto ao Cartório de Registro de Imóveis e a Prefeitura de Florianópolis, alcançando os cálculos e comparativos acerca do tema escolhido para o estudo, são apresentados no capítulo 3.

No capítulo 4, desenvolve-se uma reflexão, comparação e análise sobre os dados obtidos na pesquisa e seus resultados. Neste capítulo é apresentado ainda um resumo sobre a história da cidade de Florianópolis.

Por fim, no capítulo 5, é construída uma conclusão à luz dos objetivos propostos no trabalho e responder à questão norteadora da pesquisa, seguida dos apêndices e referências.

2 REVISÃO TEÓRICA

Para melhor entender a situação de como o cadastro atualizado dos imóveis urbanos situados no município de Florianópolis pode contribuir positivamente para a arrecadação do IPTU, construiu-se um breve histórico sobre a Contabilidade, para posteriormente detalhar os aspectos relativos à Contabilidade Tributária e ao imposto em questão.

2.1 CONTABILIDADE

A contabilidade, na condição de ciência social, busca prover os usuários com informações, expressas tanto em termos quantitativos, quanto qualitativos, envolvendo aspectos de natureza econômica, financeira e física do patrimônio da entidade e demonstrando as variações existentes no saldo do patrimônio. O objetivo da contabilidade para Ludícibus e Marion (1999; p. 53) é "o de fornecer informação estruturada de natureza econômica, financeira e, subsidiariamente, física, de produtividade e social, aos usuários internos e externos à entidade objeto da Contabilidade."

Segundo Hermann (apud KOHAMA, 1998, p.48) "a contabilidade é a ciência que estuda o patrimônio à disposição das aziendas, em seus aspectos estatísticos e em suas variações, para enunciar, por meio de fórmulas racionalmente deduzidas, os efeitos da administração [...]".

Visando atender as necessidades dos usuários, a contabilidade realiza a coleta e o processamento de dados, transformando-os em informação. Estas informações podem ser expressas através de diferentes meios, como registros, demonstrações contábeis, planilhas, mapas, diagnósticos, pareceres, tabelas, relatórios, notas explicativas, dentre outros meios.

A Resolução do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) nº 1.121/08, diz que nas entidades o papel da Contabilidade é apresentar as Demonstrações Contábeis a fim de fornecer informações do patrimônio para auxiliar no controle e tomadas de decisões, e diz que:

As decisões econômicas que são tomadas pelos usuários das demonstrações contábeis requerem uma avaliação da capacidade que a entidade tem para gerar caixa e equivalentes de caixa, e da época e grau de certeza dessa geração. Em última análise, essa capacidade determina, por exemplo, se a entidade poderá pagar seus empregados e fornecedores, os juros e amortizações dos seus empréstimos e fazer distribuições de lucros aos seus acionistas. Os usuários podem melhor avaliar essa capacidade de gerar caixa e equivalentes de caixa se lhes forem fornecidas informações que focalizem a posição patrimonial e financeira, o resultado e as mudanças na posição financeira da entidade.

São exemplos dessas tomadas de decisões, comprar, manter ou vender investimentos em ações, avaliar a administração da entidade, a capacidade de pagamento de fornecedores, empregados e servidores, determinar políticas tributárias e a distribuição de lucros e dividendos aos acionistas, entre outras, conforme descrito pela Resolução do CFC nº 1.121/08. Assim, se apresentam como os principais usuários da Contabilidade os investidores, empregados, credores por empréstimos, fornecedores, clientes, governo e o público em geral.

A necessidade de padronização das informações contábeis, com objetivo de torná-las mais acessíveis aos seus diferentes grupos de usuários e em termos de fiscalização pelos órgãos competentes, criou a necessidade de normatização através princípios e normas. Os princípios constituem as vigas-mestras de uma ciência, possuindo os atributos da universalidade e veracidade, sendo válidos em quaisquer circunstâncias. Mais especificamente no caso da Ciência Contábil, a Resolução do CFC nº 750/93 elencou como Princípios Fundamentais: Entidade, Continuidade, Oportunidade, Registro pelo Valor Original, Atualização Monetária, Competência e Prudência.

Jund (2008, p.455) entende que os Princípios de Contabilidade estão hierarquizados como uma estrutura semelhante a um edifício, sendo os postulados o alicerce do “edifício contábil”, os princípios propriamente ditos a sua estrutura, e as convenções, como as restrições à aplicação dos princípios. Classifica como postulados Entidade e Continuidade (alicerce), como princípios Oportunidade, Registro pelo Valor Original, Atualização Monetária e Competência (estrutura), e como convenção a Prudência (restrição a aplicação dos princípios).

Esses princípios, segundo a Resolução do CFC nº 750/93 se definem como:

- Entidade: o Patrimônio é o objeto da Contabilidade e demonstra a necessidade da separação dos patrimônios dos sócios, acionistas e quotistas;
- Continuidade: considera que a entidade continuará em operação no próximo exercício;
- Oportunidade: demonstra a necessidade de registrar os eventos, no momento do seu acontecimento;
- Registro pelo valor original: determina que os patrimônios devem ser registrados pelos valores de transações originais;
- Competência: os registros das transações devem ser incluídos no período do seu acontecimento;
- Prudência: determina o registro do menor valor para os elementos do Ativo e o de maior valor para os do Passivo.

Assim motivado pelos Princípios da Contabilidade, os objetivos dessa área se apresentam no correto registro do Patrimônio nas Demonstrações Contábeis, para prover aos usuários informações adequadas sobre a entidade.

2.1.1 Breve histórico da contabilidade

A idéia de Contabilidade está ligada à idéia de patrimônio, não há aquela sem este. Assim, fazendo-se uma análise histórica da Contabilidade, conclui-se que no período em que o homem era nômade – vivia da caça e da coleta – a Contabilidade não tinha a menor importância para o ser humano. Isso porque ter patrimônio, antes de ser algo desejável, era um estorvo a ser carregado na difícil caminhada de uma vida nômade, pois quanto menos peso fosse carregado, maiores seriam as chances de sucesso e sobrevivência.

Isso muda em um momento histórico de importância: no advento da revolução agrícola. A revolução agrícola ocorreu no momento em que o homem percebeu que, se deixasse o resto de sua comida (sementes) na terra, ali surgiria – no futuro – mais alimento para seu sustento. Da mesma forma, caso animais fossem guardados em rudimentares cercados, ali eles dariam crias que, no futuro, serviriam de alimento e vestuário. Aí nasceu a idéia de propriedade da terra e,

conseqüentemente, de tudo o que nela estivesse. É nesse contexto que surge a Contabilidade. Portanto, desde que o homem passou a possuir bens, ele se preocupou com o controle desses bens e, conseqüentemente, com a Contabilidade.

Para Iudícibus (2004, p.34)

O homem primitivo, ao inventar o número de instrumentos de caça e pesca disponíveis, ao contar seu rebanhos, ao contar suas ânforas de bebidas, já estava praticando uma forma rudimentar de Contabilidade. Na invenção da escrita, a apresentação de quantidades normalmente tem sido importante. Logo, é possível localizar os primeiros exemplos completos de Contabilidade, seguramente no segundo milênio antes de Cristo, na civilização da Suméria e da Babilônia (hoje Iraque), no Egito e na China.

Ainda segundo o autor, essa era uma forma ainda muito rudimentar de controle do patrimônio, porque não conseguia identificar a origem dos aumentos patrimoniais ou os destinos das reduções patrimoniais. Da mesma forma, não conseguia apresentar de forma clara uma eventual troca de elementos no patrimônio (uma troca de um animal por uma lança, por exemplo, durante o dia seria vista como o desaparecimento de um animal – sem identificação de seu destino – e o surgimento de um apetrecho – sem identificação de sua origem).

Os primeiros sinais da criação da Contabilidade, segundo diversos autores, foram à quatro mil (4000) ano antes de Cristo, na civilização egípcia, para o controle do patrimônio na antiguidade.

A primeira obra editada ensinando o método das Partidas Dobradas, foi realizada no século XIII pelo Frei Luca Pacioli, elevando ainda mais a importância da escrituração contábil e divulgando a Escola Italiana, conforme explicado por Favero (2006, p. 25).

Segundo o mesmo autor, no Brasil, primeiramente se teve como base da contabilidade, a Escola Italiana, porém com a vinda de empresas multinacionais americanas, se fez a necessidade de aprendizagem da Escola Norte-Americana para acompanhamento, auditoria, e auxílio na adoção de metodologias dessas empresas.

Porém, ainda conforme Favero (2006, p. 25), “Muitos professores, tem abordado de forma simplista as demonstrações, passando, em seguida, para os lançamentos contábeis.”, e assim essa metodologia Norte-Americana não é aplicada integralmente no ensino e no cotidiano da Contabilidade do Brasil

2.1.2 A Contabilidade como Azienda

Em vários livros, a Contabilidade é apresentada como sendo a ciência que estuda o patrimônio e que apresenta: (a) a azienda como seu campo, (b) o patrimônio como seu objeto e (c) as partidas dobradas como o método por ela eleito. Nesse sentido, a Resolução nº 774, de 1994, do Conselho Federal de Contabilidade dispõe, conforme a seguir:

1 – A CONTABILIDADE COMO CONHECIMENTO

1.2– A Contabilidade como ciência social A Contabilidade possui objeto próprio – o Patrimônio das Entidades – e consiste em conhecimentos obtidos por metodologia racional, com as condições de generalidade, certeza e busca das causas, em nível qualitativo semelhante às demais ciências sociais.

Essa Resolução alicerça-se na premissa de que a Contabilidade é uma Ciência Social com plena fundamentação epistemológica. Por consequência, todas as demais classificações – método, conjunto de procedimentos, técnica, sistema, arte, para citar as mais correntes – referem-se a simples facetas ou aspectos da Contabilidade, usualmente concernentes à sua aplicação prática, na solução de questões concretas. No mesmo sentido, o Primeiro Congresso de Contabilistas – ocorrido no Rio de Janeiro, em 1924 – definiu que “a Contabilidade é a ciência que estuda e pratica as funções de orientação, de controle e de registro relativos à administração econômica”, como descrito no artigo de Peleias (2004, p.48).

A Contabilidade, portanto, tem como campo a azienda. Por azienda, entende-se toda entidade organizada passível de ter um patrimônio (bens, direitos e obrigações). O termo azienda tem o mesmo radical que “fazenda”, no sentido de tesouro. O conceito de azienda permite que a Contabilidade se preocupe com organizações que não apenas as empresas formalmente constituídas (pessoas jurídicas com fins lucrativos), alcançando também as empresas informais, as entidades sem fins lucrativos, empresas públicas, pessoas físicas e etc.

Dessa forma, enquadram-se, exemplificativamente, no conceito de azienda as indústrias, as empresas comerciais, as empresas prestadoras de serviços, os clubes, os templos religiosos, os partidos políticos, as pessoas físicas e etc. Visto que a Contabilidade é atividade de estudo sobre as aziende, resta identificar seu objeto. Por objeto, entende-se o viés, o ponto de vista, a preocupação

principal que a ciência tem ao observar seu campo de estudo. No caso, a Contabilidade apresenta como seu objeto o patrimônio, entendido como o conjunto de bens, direitos e obrigações referentes à azienda.

2.2 CONTABILIDADE TRIBUTÁRIA

Nas últimas décadas, a humanidade passou por um período de evolução que contribuiu para a melhoria da qualidade de vida da população. Isso está evidenciado no aumento da perspectiva de vida, no acesso da população à educação, lazer e saúde. Ainda que grande parte desse desenvolvimento possa ser atribuída ao progresso da ciência, não se pode negar a participação do Estado como fomentador de políticas públicas que melhoraram o padrão de vida da sociedade.

A oferta de bens e serviços pelo Estado à sociedade, que proporcionam a melhoria no padrão de vida da população, acontece por meio dos serviços públicos. Esses serviços públicos são prestados para atender as necessidades da população com saúde, habitação segurança, transporte, justiça, entre outros. Conceitualmente, os serviços públicos podem ser classificados em gerais e particulares.

Os serviços públicos gerais são aqueles que o Estado presta sem que haja uma exigência e benefício individual do cidadão. Moreira Neto (2006, p. 425), conceitua esses serviços, “[...] como a atividade administrativa, assegurada ou assumida pelo Estado, que se dirige à satisfação de interesses coletivos secundários, de fruição individual, e considerados, por lei, como de interesse público.”.

Esses serviços atendem a toda a coletividade e são financiados por impostos e não por taxas. O Código Tributário Nacional classifica os tributos em três espécies:

- **Impostos:** Imposto é o tributo cuja obrigação tem por fato gerador uma situação independente de qualquer atividade estatal específica ao contribuinte;
- **Taxas:** têm como fato gerador o exercício regular do poder de polícia, ou a utilização efetiva ou potencial, de serviço público específico e divisível, prestado ao contribuinte ou posto ao contribuinte à sua disposição;

- **Contribuição de Melhoria:** é instituída para fazer face ao custo de obras públicas de que decorra valorização imobiliária, tendo como limite total a despesa realizada e como limite individual o acréscimo de valor que da obra resultar para cada imóvel beneficiado.

Assim, os impostos visam fornecer uma melhor qualidade de vida aos cidadãos, através do poder público. Porém, quanto menos se é arrecadado, menor será o valor repassado para os municípios visando o investimento na população.

2.2.1 Competências tributárias diretas

Atualmente, no Brasil, há uma repartição da competência para instituir e cobrar tributos entre a União, Estados e Municípios. A Constituição Federal (CF) a partir do artigo 153 apresenta os impostos que podem ser instituídos por cada ente da federação. Esses impostos são cobrados diretamente pela União, Estados e Municípios dos contribuintes.

a) Impostos de competência da União – art. 153 da CF

- I - importação de produtos estrangeiros (II);
- II - exportação, para o exterior, de produtos nacionais ou nacionalizados (IE);
- III - renda e proventos de qualquer natureza;
- IV - produtos industrializados (IPI);
- V - operações de crédito, câmbio e seguro, ou relativas a títulos ou valores mobiliários (IOF);
- VI - propriedade territorial rural (ITR);
- VII - grandes fortunas, nos termos de lei complementar.

É importante destacar que o imposto sobre grandes fortunas necessita ser regulamentado por lei complementar. Assim, apesar de constar na Constituição Federal, a União ainda não instituiu esse imposto.

b) Impostos de competência dos Estados e do Distrito Federal – art. 155

CF

- I - transmissão causa mortis e doação, de quaisquer bens ou direitos (ITCMD);

II - operações relativas à circulação de mercadorias e sobre prestações de serviços de transporte interestadual e intermunicipal e de comunicação, ainda que as operações e as prestações se iniciem no exterior (ICMS);

III - propriedade de veículos automotores (IPVA).

Na competência estadual, destaca-se o ICMS como principal imposto arrecadado e de grande influência na economia, já que é cobrado sobre a circulação de mercadoria e a prestação de serviços de transporte interestadual e intermunicipal e de comunicação. Destaca-se que o ICMS é um imposto não cumulativo, ou seja, o imposto cobrado nas operações de compra é compensado na venda do produto, sendo cobrado sobre o valor agregado a mercadoria.

c) Impostos de competência dos Municípios – art. 156 da CF

I - propriedade predial e territorial urbana (IPTU);

II - transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição (ITBI);

III - serviços de qualquer natureza, não compreendidos no art. 155, II, definidos em lei complementar (ISS).

Nos impostos de competência municipal, o IPTU geralmente tem mais representatividade em cidades maiores e o ISS naqueles municípios que onde há grande variedade de prestação de serviços. Contudo, a maior parcela dos recursos dos municípios é oriunda de transferências, principalmente em cidades menores e do interior.

O Quadro 1 resume as competências de cada ente da federação no que diz respeito à cobrança de impostos.

UNIÃO	ESTADOS	DISTRITO FEDERAL	MUNICÍPIOS
Imposto de Importação	ITCMD	ITCMD	IPTU
Imposto de Exportação	ICMS	ICMS	ITBI
Imposto de Renda	IPVA	IPVA	ISS
IPI		IPTU	
IOF		ITBI	
ITR		ISS	

Quadro 1 - Competências de cada ente da federação na cobrança de impostos.

Fonte: Elaborado pela autora com base na Constituição Federal.

Essas, portanto, são as fontes de receitas dos entes públicos que possuem autorização constitucional para serem instituídas em lei. Além disso, os entes (estados, Distrito Federal e municípios) recebem também transferências constitucionais (como os fundos de participação) e transferências legais (como o FUNDEB) que são importantes fontes de recursos para o atendimento dos interesses coletivos.

2.3 IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA

O Código Tributário Nacional (CTN) foi criado pela Lei nº 5.172, de 1966, e essa lei está fundamentada pela Emenda Constitucional nº 18, de 1965, regendo os tributos, que, segundo essa mesma lei, são divididos em impostos, taxas e as contribuições de melhoria. Estes tributos são regulamentados por Leis Complementares, Resoluções do Senado Federal, Emendas Constitucionais e ainda limitados por satisfazer a Constituição Federal, Leis Federais, Estaduais e também Municipais.

O tributo é definido pela lei nº 5.172, art. 3º, como: “Toda prestação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade

administrativa plenamente vinculada.”, o CTN também conceitua, no art. 16, o Imposto como tributo que tem seu fato gerador em uma determinada situação independente de qualquer atividade efetuada pelo estado, relativa ao contribuinte.

A palavra Imposto teve sua origem no latim, “impositu”, e se traduz literalmente pelo dicionário (<http://michaelis.uol.com.br>) como aquele que se impôs, que se obrigou a aceitar, encargo, obrigação.

No momento em que a cidade se projetava ao crescimento de sua população, a Constituição Federal de 1988, no art. 156, instituiu a competência privativa dos municípios na cobrança de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, assegurando assim sua função social.

Essa mudança de função fiscal para social do IPTU pode ser bem entendida pela explicação de Souza, 2008, p. 1:

A função do IPTU desde o início de sua criação sempre foi, indiscutivelmente função fiscal, e ainda o é via de regra, porém com a entrada em vigor do Estatuto da Cidade[i] e a possibilidade da alíquota progressiva no tempo para os imóveis urbanos que não estão cumprindo sua função social, passou a ter por exceção função extra-fiscal. No caso prático para saber a função do IPTU em cada caso é necessário perquirir se o imóvel tributado está cumprindo ou não sua função social, uma vez que se estiver segue-se a regra- função fiscal, se não a exceção – função extra-fiscal. O IPTU, portanto, com o advento do Estatuto da Cidade houve uma ampliação de sua função, visto a possibilidade de ser utilizado com finalidade extra-fiscal, pois se tornou mecanismo cogente, para através de sua alíquota progressiva, compelir ao proprietário de imóvel urbano compreendido dentro dos limites do plano diretor da cidade a exercer a função social da propriedade, sob pena de seu parcelamento ou até mesmo de uma futura desapropriação.

O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, mais conhecido pela sigla IPTU, tem como fato gerador, segundo o Código Tributário Nacional (CTN), a propriedade de imóvel urbano, domínio útil ou a posse de um imóvel por natureza ou por acessão física, estes tendo que estar necessariamente localizados em zona urbana. (Souza, 2008)

O art. 32 do CTN dispõe sobre a zona urbana de um município, sendo regulamentada por lei municipal, e a define como:

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- II - abastecimento de água;
- III - sistema de esgotos sanitários;

- IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
- V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

O imóvel é considerado urbano quando se encontrar em áreas aprovadas por leis municipais e órgãos competentes, sendo eles destinados a habitação, comércio e indústria, prestação de serviços ou ainda que estejam em áreas onde tenham sido construídas ou mantidas no mínimo dois melhoramentos pelo município, como calçamento, abastecimento de água, esgoto, iluminação pública, escola primária ou posto de saúde. (Averbeck, 2003)

As áreas edificadas dos imóveis são aquelas que são envoltas externamente com paredes ou pilares, ou ainda as sacadas, varandas, terraços, mezaninos, sótãos e porões, se habitáveis, garagens, etc., como insinuado pela Lei Municipal de Florianópolis nº 5.156, no art. 11.

O imóvel será considerado residencial quando tiver exclusivamente o fim de moradia e considera-se não residencial quando utilizado para fins recreativos ou esportivos, culturais, de saúde, educacionais, comerciais, de culto, de serviços, ou até industriais, e ainda pode ser classificado como misto, sendo utilizado para uso residencial e não residencial. A tipificação dos imóveis, ainda segundo a Lei Municipal nº 5.156 (art. 25), se divide em: casa, apartamento, sala comercial, loja, galpão, telheiro e especial.

O art. 34 do CTN define os contribuintes que têm a necessidade de realizar o recolhimento desse imposto, como as pessoas físicas ou jurídicas que mantêm posse de imóveis devidamente legalizados, o titular do domínio útil, ou o seu possuidor. Esse mesmo contribuinte é denominado como o sujeito passivo da obrigação tributária.

O fato gerador do IPTU é lançado em nome de quem estiver cadastrado na inscrição imobiliária junto a Secretaria de Receita Municipal da Prefeitura de Florianópolis, como mostra a Lei Municipal nº 5.156, art. 39, abaixo:

- Art. 39 O lançamento far-se-á em nome de quem estiver inscrita a propriedade no Cadastro Imobiliário.
- § 1º Considera-se ocorrido o fato gerador em 31 de dezembro de cada ano e, para os imóveis concluídos no decorrer do exercício, na data da sua conclusão.
- § 2º Para os imóveis concluídos no decorrer do exercício, o imposto será lançado proporcionalmente ao número de meses restantes.

§ 3º Para os imóveis objetos de remembramento ou desmembramento, considera-se ocorrido o fato gerador no primeiro dia do exercício seguinte ao da respectiva averbação no Registro de Imóveis.

A base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana leva em consideração o valor venal do imóvel como é definido no art. 33 do CTN. Valor venal é o valor que o bem alcançaria se fosse efetuada a negociação de venda, ou seja, o preço de mercado, sem nenhum valor nele acrescentado, como juros de financiamento ou mobiliário nele inserido, sendo calculado, segundo Coelho (2001, p. 517), após ser terminada a construção, quando a Prefeitura faz uma avaliação no imóvel e o insere no Cadastro Imobiliário.

Nessa avaliação é levado em conta o tamanho do imóvel, a área construída, sua localização, entre outros critérios. E ainda de acordo com o art. 33 do CTN, não poderá ser levado em conta os pertences do imóvel para determinação da base de cálculo e sim somente o valor individualizado do imóvel.

A alíquota do IPTU a ser aplicada é determinada pelo município através de lei, estas, conforme explicado pelo livro do Programa Nacional de Capacitação das Cidades, e podem ser de caráter único (ou uniforme), onde é aplicada a mesma alíquota até para objetos de tributação diferentes, ou de caráter diferenciado que é subdividido em seletivas, que considera somente o objeto da tributação, progressivas, que se elevam com a ampliação da base tributável, e o seu contrário, regressivas, que diminuem com o aumento da base tributária.

Segundo o art. 7º do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), no § 1º, fica instituído o direito do município em definir a cada ano o valor de sua alíquota do IPTU em lei municipal específica, porém esse valor não poderá ultrapassar duas vezes o valor do ano anterior, respeitando ainda a alíquota máxima de quinze por cento sobre a base de cálculo, que somente pode ser aplicada em casos excepcionais, quando o IPTU é usado com função extra-fiscal (social).

O controle da arrecadação dos tributos municipais, entre eles o IPTU, em Florianópolis, é atribuição da Secretaria Municipal da Receita, criada pela Lei Complementar nº 158, de 18 de fevereiro de 2005, art. 4. Segundo o *site* da PMF a secretaria possui determinados objetivos, como segue:

A Secretaria da Receita tem como atribuição coordenar e administrar o lançamento e a arrecadação dos tributos municipais, da receita patrimonial, de todas as transferências recebidas pelo município e ainda das receitas provenientes de serviços municipais prestados.

Segundo essa Secretaria Municipal da Receita, citada anteriormente, suas metas para o ano de 2010 são: “aumentar a arrecadação do imposto em dez por cento (10%), praticar a justiça fiscal e regularizar a situação dos imóveis que estão irregulares, cerca de 30% dos imóveis do município.”.

Em seu Relatório de Gestão de janeiro a dezembro de 2009, apresentado no *site* da PMF, a Secretaria Municipal da Receita de Florianópolis anunciou ter uma receita relativa ao IPTU em 2009, somente entre os meses de janeiro a novembro, o valor de noventa quatro milhões, duzentos trinta mil, sessenta dois reais e trinta quatro centavos (R\$ 94.230.062,34), e de Taxa de Coleta de Resíduos Sólidos (TCRS) o valor de vinte sete milhões, oitocentos dezenove mil, setecentos oitenta nove reais e oitenta quatro centavos (R\$ 27.819.789,84), durante o mesmo período. Já o ITBI, que tem sua base de cálculo os valores registrados em Cartório, foi apresentada uma arrecadação no valor de trinta um milhões, oitocentos quatorze mil, trezentos oitenta quatro reais e vinte dois centavos (R\$ 31.814.384,22), entre os meses de janeiro e novembro de 2009.

Pela Lei Complementar nº 230, de 2006, foram instituídas as alíquotas a serem utilizadas para a apuração da base de cálculo do IPTU em Florianópolis, conforme as Tabelas 1 e 2 a seguir:

EDIFICAÇÕES				
ÁREAS DAS EDIFICAÇÕES	I. ATE 150	II. 151 A 300	III. 301 A 600	IV. ACIMA DE 600
USOS RESIDENCIAIS	0,5%	0,7%	1,0%	1,2%
USO RECREATIVO E ESPORTIVO	1,00%	1,2%	1,5%	1,7%
USOS DE SAÚDE	1,00%	1,2%	1,5%	1,7%
USOS EDUCACIONAIS	1,00%	1,2%	1,5%	1,7%
USOS CULTURAIS E DE CULTO	1,00%	1,2%	1,5%	1,7%
USOS COMERCIAIS E SERVIÇOS	1,00%	1,2%	1,5%	1,7%
USOS INDUSTRIAIS	1,00%	1,2%	1,5%	1,7%
USOS MISTOS	1,00%	1,2%	1,2%	1,7%

Tabela 1 - Alíquotas Edificações.

Fonte: Lei Complementar Municipal nº 230 de 2006

TERRENOS										
CLASSIFICAÇÃO CONFORME OS USOS		EDIFICAÇÕES COM CONSTRUÇÕES						NÃO EDIF. COM GABARITO DE:		
		CASA	APT.	SALA	GALP	TELH	ESPC	ATÉ 2 PV	ATÉ 4 PV	ACIMA 4 PV
I. RESID.	UNIFAMIL.	0,5%						1,0%	1,5%	2,0%
	MULTIFAM.		2,0%					1,0%	1,5%	2,0%
II. RECREATIVOS		0,5%	2,0%	2,0%	0,5%	0,5%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%
III. SAÚDE		0,5%	2,0%	2,0%	0,5%	0,5%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%
IV. EDUCACIONAIS		0,5%	2,0%	2,0%	0,5%	0,5%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%
V. COMERCIO/SERVIÇOS		0,5%	2,0%	2,0%	0,5%	0,5%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%
VI. CULTURAIS/CULTO		0,5%	2,0%	2,0%	0,5%	0,5%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%
VII. INDUSTRIAIS		0,5%	2,0%	2,0%	0,5%	0,5%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%
VIII. MISTOS		0,5%	2,0%	2,0%	0,5%	0,5%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%

Tabela 2 - Alíquotas Territoriais.

Fonte: Lei Complementar Municipal nº 230 de 2006

O valor repassado pela Prefeitura Municipal de Florianópolis para cobrança junto aos seus contribuintes da Taxa de Coleta de Resíduos Sólidos (TCRS) dependerá da característica do imóvel.

Para a cobrança da TCRS, as propriedades são consideradas de caráter residencial ou não residencial, onde, neste segundo, será considerada a metragem do imóvel, e em ambos a frequência da coleta dos resíduos sólidos na localidade do imóvel, como é mostrado abaixo, na Tabela 3, pela consolidação das leis tributárias do município em questão, Lei Complementar nº 7 de 1997.

CUSTO ANUAL DE SERVIÇO DE COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS - EM REAIS						
ÁREA DOS IMÓVEIS EM M²	OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DOS IMÓVEIS					
	UNIDADE HABITACIONAIS DE NÚCLEO FAMILIAR			UNIDADES PRODUTIVAS OU INSTITUCIONAIS		
	F3	F4	F6	F3	F4	F6
ATE 50	92,97	123,96	185,94	92,97	123,96	185,94
51 A 100				223,89	298,52	447,79
101 A 150				336,91	449,22	673,83
151 A 250				490,70	654,26	981,40
251 A 500				811,36	1081,82	1622,73
501 A 1000				1412,67	1883,56	2825,33
1001 A 2000				2459,60	3279,46	4919,19
2001 A 3000				3701,20	4934,94	7402,40
3001 A 4000				4844,46	6459,28	9688,92
4001 A 5000				5923,26	7897,68	11846,52
5001 A 7500				7703,62	10271,49	15407,24
7501 A 10000				10083,17	13444,23	20166,35
ACIMA DE 10.000				11219,95	14959,93	22439,89

Tabela 3 - Custo Anual de Serviço de Coleta de Resíduos Sólidos.

Fonte: Lei Complementar Municipal nº 7 de 1997

Ainda de acordo com a Lei Complementar nº 7, de 1997, verifica-se a necessidade de correção de avaliação para a valorização ou desvalorização do imóvel, de acordo com a situação do terreno, a topografia, pedologia, estrutura da edificação, os componentes da edificação, e ainda com a área construída dos apartamentos e casas. Esses coeficientes de correção são encontrados no art. 232, e podem variar de zero vírgula zero dois (0,02) à um vírgula quatro (1,4).

O recolhimento do valor devido do IPTU no município de Florianópolis pode ser dividido entre os doze (12) meses do ano corrente, com dez por cento (10%) de desconto em cada parcela se pagas até sua data de vencimento (sexto dia útil de cada mês), ou pago em parcela única com um desconto de vinte por cento (20%) sobre o valor total se recolhida até a data de vencimento da cota única, como explica a Lei Municipal nº 5.156, de 2007, no art. 44.

Art. 44 O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana anual poderá ser pago de uma só vez com desconto de até 20% (vinte por cento), desde que recolhido no prazo de vencimento da cota única, ou em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas com desconto de 10%, desde que recolhidas no prazo de vencimento de cada parcela.

§ 1º O pagamento de cada cota independe de estarem pagas as anteriores e não presume a quitação das demais.

§ 2º Considera-se extinto o crédito tributário pelo pagamento à vista, desde que o valor com o respectivo desconto seja integralizado até a data do vencimento da cota única.

§ 3º Considera-se extinto o crédito tributário pelo pagamento parcelado, desde que o valor com o respectivo desconto seja integralizado até a data do vencimento de cada parcela ou com os acréscimos legais, em caso de pagamento fora do prazo.

§ 4º Não se aplica o desconto de 20% aos imóveis concluídos durante o exercício em curso, cujo lançamento se deu de forma proporcional.

Em 05 de novembro de 2010, a Câmara Municipal da cidade de Florianópolis aprovou a Lei Complementar nº 397, que prevê mudanças nos descontos concedidos, a partir de 2011, aos pagamentos do IPTU efetuados em cota única ou parcelados, conforme é citado no *site* da PMF pela Secretaria Municipal da Receita na mesma data: “ficam estabelecidos três patamares de desconto: vinte por cento (20%) para o pagamento à vista até o primeiro dia útil do ano, dez por cento (10%) para a cota única quitada até o sexto dia útil de março e cinco por cento (5%) para cada uma das doze (12) parcelas pagas dentro do vencimento.”

No município de Florianópolis, cidade escolhida para o estudo, o IPTU é calculado conforme fórmula apresentada da citação abaixo, extraída do *site* da Prefeitura Municipal de Florianópolis:

Imposto Territorial (IT)

$IT = \text{Área Tributável (artigo 232, I)} \times \text{Valor do m}^2 \text{ do terreno (artigo 232, II)} \times \text{Correção quanto à situação do terreno (artigo 232, III, "a")} \times \text{Correção quanto à grafia (artigo 232, III, "b")} \times \text{Correção quanto à pedologia (artigo 232, III, "c")} \times \text{alíquota (artigo 228, II)}.$

Imposto Predial (IP)

$IP = \text{Área Construída} \times \text{Correção por faixa construída (artigo 232, III "e" ou "f")} \times \text{Correção quanto à estrutura do imóvel (artigo 232, III, "d")} \times \text{anos de construção (artigo 236)} \times \text{valor do m}^2 \text{ (artigo 235)} \times \text{somatório de pontos (artigo 232)} \times \text{alíquota (artigo 228, I)}.$

Taxa de Coleta de Resíduos Sólidos (TCRS)

Leis Complementares: 132/2003 e 136/2004

Imóveis Residenciais - Valor fixo conforme frequência da coleta.

Imóveis Comerciais - Valor fixo conforme frequência da coleta ou área construída x coeficiente constante em tabela fixa. (Aplica-se o que der menor valor do tributo).

$IPTU = IT + IP$

Valor lançado no carnê = $IPTU + TCRS$

Como se pode perceber pela fórmula apresentada acima, os valores de IPTU, são na verdade a soma do Imposto de Territorial, acerca do terreno, do Imposto Predial, referente a área construída, e ainda da Taxa de Coleta de Resíduos Sólidos (TCRS).

Para a apuração do valor do IPTU deve ser levado em consideração, também, a capacidade contributiva do cidadão, o valor venal de um imóvel já pode indicar essa capacidade, mas não pode ser anulada a hipótese de inexistência dessa capacidade. O art. 145 §1 da Constituição Federal diz que:

Art. 145. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão instituir os seguintes impostos: [...] § 1º. Sempre que possível, os impostos terão caráter pessoal e serão graduados segundo a capacidade econômica do contribuinte, facultado à administração tributária, especialmente para conferir efetividade a esses objetivos, identificar, respeitados os direitos individuais e nos termos da lei, o patrimônio, os rendimentos e as atividades econômicas do contribuinte.

A interpretação deste art. constitucional permite concluir que o contribuinte do IPTU pode impugnar o pagamento confirmando sua incapacidade econômica que lhe permitiria suportá-lo, ou, ao contrário, poderia também mostrar a real capacidade.

A Constituição Federal de 1988 (art. 150, VI) estabelece imunidade no recolhimento do IPTU ao imóvel de domínio da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, tanto como as autarquias e fundações mantidas pelo governo, as propriedades dos partidos políticos, entidades sindicais, instituições de educação e serviço social, estas sem fins lucrativos e ainda templos de qualquer culto. Porém segundo a lei municipal nº 5.156, art. 1º estes imóveis ficam obrigados a efetuarem seus registros através de inscrições imobiliárias na Secretaria Municipal da Fazenda.

A lei municipal nº 5.156, no art. 1º, § 2º, descreve como são constituídos os números de inscrição imobiliária dos imóveis registrados na Prefeitura Municipal de Florianópolis:

§ 2º O número da inscrição imobiliária será constituído de 17 (dezessete) dígitos que corresponderão, respectivamente, ao distrito de localização do imóvel, indicado por 2 (dois) dígitos; ao setor, indicado por 2 (dois) dígitos; à quadra, indicada por 3 (três) dígitos; ao lote, indicado 4 (quatro) dígitos, às unidades imobiliárias situadas no lote, indicadas por 3 (três) dígitos, além dos últimos 3 (três) dígitos de controle.

E para se apontar uma unidade territorial, conforme a mesma lei municipal citada anteriormente, se faz necessário ser devidamente registrada a sua área no Cartório de Registro de Imóveis, com uma matrícula própria, ou igualmente para o lote aprovado e averbado, ou ainda a fração, onde será construído futuramente, desde que averbada no Ofício de Registro de Imóveis (Cartório), e

inscrição no cadastro imobiliário junto a Secretaria Municipal da Receita que será efetuada conforme art. 29:

- I - Pelo proprietário, pelo titular do domínio útil ou pelo possuidor a qualquer título;
- II - Por quaisquer dos condôminos;
- III - Pelo compromissado comprador; e
- IV - De ofício, quando a inscrição não for feita no prazo e na forma prevista.

A presente investigação tem origem no interesse em analisar o quanto o controle de cadastros dos imóveis interfere na arrecadação do IPTU, acompanhando os objetivos de Averbeck (2003, p. 1) em sua dissertação de mestrado onde menciona:

A estruturação do trabalho tem como pano de fundo a histórica desatenção do Governo Federal aos municípios, na transferência de recursos técnicos e materiais para o assunto em questão, e o atual estado de desatualização do cadastro e da planta de valores. As origens do problema possuem natureza distinta e os danos apresentam ação muito forte sobre a sociedade como um todo, com prejuízos profundos, pouco discutidos no seio da administração pública. Os danos à sociedade são do tipo fiscal – relacionados à baixa arrecadação ou à sonegação – e extra-fiscal – relacionados aos benefícios que a sociedade não recebe ou aos prejuízos em aspectos não ligados ao recolhimento dos tributos.

Visto que o IPTU, em termos de Florianópolis, é o segundo imposto mais arrecadado no município, entre aqueles administrados por ele, com um recolhimento de aproximadamente oitenta milhões de reais, em 2007, só perdendo no valor total de arrecadação, para o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), que recolheu um montante de quase noventa milhões, no mesmo ano (Fonte: FINBRA 2007, Ministério da Fazenda), pode-se assegurar sua vital importância para o crescimento ordenado de uma comunidade, efetuando o repasse adequado e verdadeiro dos valores para a infra-estrutura geral do município, já que é correto afirmar que quanto mais se é arrecadado, maiores serão os investimentos públicos realizados pelo poder público municipal.

3 METODOLOGIA

Quando do desenvolvimento de uma monografia, é necessário definir seus limites, métodos, tipos de estudo, e, dependendo do caso, sua fonte de dados. Nesse capítulo são realizadas essas definições para o trabalho em questão.

3.1 DELINEAMENTO

A pesquisa utilizou em sua análise as informações obtidas em cartórios de registros de imóveis de Florianópolis em comparação com valores constantes no cadastro de imóveis do município. Para Gil (1991, p. 51) “a pesquisa documental utiliza materiais (documentos) que não receberam ainda um tratamento analítico, ou que ainda podem ser reelaborados de acordo com os objetivos da pesquisa”. Dessa forma, o delineamento é caracterizado como uma pesquisa documental por ter como fonte de dados documentais, ou seja, registros de imóveis e cadastros da prefeitura municipal de Florianópolis.

3.2 TIPO DE ESTUDO

Para o alcance dos objetivos foi realizado um estudo exploratório descritivo, comparando as informações dos registros das transações nos registros de imóveis (Cartório) com aquelas constantes no cadastro de imóveis da prefeitura de Florianópolis. Segundo Lakatos e Marconi (1992, p. 82) “estudo exploratório descritivo é toda pesquisa que busca constatar algo num organismo ou num fenômeno” e conforme Severino (2007, p. 123) “Exploratória busca apenas levantar informações sobre um determinado objeto delimitando assim um campo de trabalho, mapeando as condições de manifestação desse objetivo.”.

Assim, o estudo foi estabelecido como exploratório pelo fato de não existirem pesquisas fazendo comparações de registros de valores de imóveis em

diferentes bases de dados. O estudo é descritivo, pois objetivou comparar as informações sobre valores utilizados para a base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, descrevendo as semelhanças e discrepâncias encontradas.

A pesquisa pode ser classificada como essencialmente qualitativa, já que busca descrever possíveis discrepâncias de valores de imóveis sobre uma amostra significativamente reduzida de quarenta e dois (42) imóveis, se comparada ao quantitativo total dos imóveis de Florianópolis.

3.3 POPULAÇÃO

A população definida para análise na pesquisa são os imóveis que tenham inscrição no município de Florianópolis e que ao mesmo tempo estejam registrados em um dos Cartórios de registro de imóveis da cidade. Essa intersecção de características é necessária, pois de posse dos dois valores, um do cadastro imobiliário e outro do Cartório de registro de imóveis, podem haver possíveis discrepâncias. Como restrição de elementos da população foram considerados apenas transações com vinculação ao sub-distrito da Trindade, e realizados entre os anos de 2005 à 2010, pois valores de registros de anos anteriores poderiam apresentar possíveis desatualizações e comprometer os resultados.

3.4 CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DA AMOSTRA

Por tratar-se de uma pesquisa qualitativa a amostra foi selecionada com base na conveniência, oportunidade e critérios de julgamento da autora. Foram obtidas quarenta e duas (42) observações de transações imobiliárias realizadas e registradas no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis – Cartório Gleci (Apêndice A), em comparação com o registro no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Florianópolis. Para a obtenção de informações sobre o valor registrado nesse cadastro imobiliário, foram considerados apenas os imóveis em que o

proprietário optou por parcelar o pagamento do IPTU. Essa limitação é importante, pois no caso de pagamentos à vista, logo no início do exercício, os valores dos débitos são baixados pelo sistema e não constam para acesso público na Internet. Esse cruzamento de critérios resultou em uma seleção para amostra de vinte e cinco (25) observações.

3.5 FONTE DE DADOS

Selecionada a amostra, os dados foram coletados no Cartório de Registros de Imóveis e no *site* da Prefeitura de Florianópolis. A pesquisa utilizou apenas dados secundários coletados diretamente das escrituras públicas de transações imobiliárias no Cartório Gleci e na consulta pela Internet da situação de débitos do imóvel. Com base no número da inscrição imobiliária obtida junto ao Cartório, buscou-se no *site* da prefeitura o valor do imóvel registrado para fins de base de cálculo do IPTU. Esse procedimento foi realizado para cada uma das observações selecionadas como amostra.

3.6 ITENS ANALISADOS E INSTRUMENTO DE COLETAS DE DADOS

Para a coleta dos dados foi elaborado um formulário estruturado para comparação dos valores. Foram estabelecidos os seguintes critérios de análise e atributos para os imóveis:

Crítérios de análise	Atributos/Detalhamento
Bairro	Imóveis que obrigatoriamente fazem parte do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis.
Tipo de imóvel	Apartamento, terreno ou casa, box de garagem, sala comercial, prédio, etc.
Área Total	Vinculada ao imóvel em m ² .
Inscrição Imobiliária	Vinculada ao imóvel.
Financiamento	Valor que foi obtido de financiamento para a aquisição do imóvel.
Valor Cartório	Valor de registro no cartório de imóveis na última operação de compra/venda.
Valor Avaliado pela Prefeitura	Valor pelo qual o imóvel está avaliado pela prefeitura.
Valor Venal – DAM	Valor utilizado como base cálculo para o IPTU.
IPTU MS	Valor da parcela mensal do IPTU.
IPTU AN	Valor anual do IPTU.
Débito	Sim - se há débitos do IPTU (valores parcelados) ou Não – IPTU não parcelado (pago em parcela única).
Diferença	Diferença entre o Valor do cartório e o valor venal.

Quadro 2- Itens analisados.

Fonte: Elaborado pela autora.

Com base nos critérios mostrados no Quadro 2, os dados foram extraídos e classificados de modo que os objetivos fossem atendidos. Ressalta-se que somente foram considerados para a análise os imóveis que tinham situação de débitos positiva (atributo Sim), pois para os demais não haviam critérios para comparação disponíveis no *site* da prefeitura de Florianópolis.

Após a coleta de dados e análise preliminar dos itens selecionados a autora realizou uma entrevista semi-estruturada (Apêndice C) com um servidor da Secretaria da Receita da Prefeitura de Florianópolis para validar parcialmente os resultados obtidos.

Os dados foram analisados isoladamente e em comparação com os demais critérios de análise. Devido à estratificação, foi possível relacionar cada um dos critérios com os demais, como, por exemplo, bairros com maiores diferenças. O principal item analisado, devido a sua contribuição na relevância e objetivos do trabalho, foi o Valor Cartório (Valor de registro no Cartório de imóveis na última operação de compra/venda) com o Valor Venal – DAM (Valor utilizado como base cálculo para o IPTU).

3.7 LIMITAÇÕES METODOLÓGICAS

Pela característica de uma pesquisa qualitativa e de caráter eminentemente exploratório, o trabalho utilizou observações obtidas por conveniência e julgamento da autora. Dessa forma, os resultados podem não refletir a realidade de toda a população, porém evidenciam uma deficiência na definição da base de cálculo do IPTU do município de Florianópolis e conseqüentemente uma limitação na arrecadação de receitas próprias do município. Além disso, os resultados representam apenas os imóveis em que o IPTU foi objeto de pagamento parcelado por parte do sujeito passivo.

4 ANÁLISE DOS RESULTADOS

Neste capítulo é descrito um breve histórico sobre a cidade de Florianópolis e sobre os cartórios, questões bases do trabalho. Posteriormente são apresentados os dados coletados junto a Prefeitura Municipal de Florianópolis e ao Cartório de Registro de Imóveis, e ainda realizada a análise comparativa entre os dados colhidos, levando aos resultados e discussões acerca do estudo apresentado.

4.1 HISTÓRIA DA CIDADE DE FLORIANÓPOLIS

A Cidade de Florianópolis é a capital do Estado de Santa Catarina, e é entre as capitais brasileiras a que possui o melhor Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) na ordem de zero vírgula oitocentos e setenta e cinco (0,875), conforme divulgado no Ranking da Organização das Nações Unidas (ONU) do Brasil em 2000, tornando-a também a quarta cidade brasileira com a melhor qualidade de vida.

Segundo o CENSO realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), no ano de 2010, o município de Florianópolis, situado no Estado de Santa Catarina, como demonstrado pela Figura 1, possuía uma estimativa de quatrocentos e quatro mil, duzentos e vinte e quatro (404.224) habitantes quando completou seus duzentos e oitenta e quatro (284) anos de existência.

A Figura 1, a seguir, demonstra a localização do município de Florianópolis, no mapa do Brasil.



Figura 1 - Localização de Florianópolis no Brasil

Fonte: http://cartoriosilva.com.br/santo_antonio_lisboa.html

A região de Florianópolis foi a princípio povoada por índios Carijós, que inicialmente chamaram a ilha de Meiembi e Jurerê Mirim, segundo Pinto, de 1995.

O site do IBGE (<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>) caracteriza os índios Carijós da seguinte maneira:

O cruzamento do tupi-guarani com o europeu gerou o índio carijó, cujo significado é "o que vem do branco". Daí serem os índios catarinenses denominados, geralmente, por carijós.

Gerados a partir da mistura de europeus e índios tupi-guaranis, os carijós, praticavam a agricultura, mas tinham na pesca e coleta de moluscos as atividades básicas para sua subsistência, ainda segundo IBGE.

Embarcações começaram a aportar na Ilha de Santa Catarina no início do século XVII, porém, somente por volta de 1651, com a chegada da família de Francisco Dias Velho, que desembarcou na ilha com seu irmão e mais de cem (100) índios, deu-se início a povoação do local. Em 1662 aconteceu a fundação de Nossa Senhora do Desterro que em 1726 foi categorizada como Vila, quando se separou de Laguna, conforme afirma o IBGE.

A 23 de março de 1726, a povoação de Desterro era elevada à categoria de Vila, por ato do Doutor Antônio Alves Laines Peixoto, Ouvidor de

Paranaguá, desligando-se de Laguna. O primeiro Capitão-Mor da vila foi o Mestre - de - Campo, honorário, Sebastião Rodrigues de Bragança.

Porém, a ascensão de Dias Velho não durou muito, sendo ele e seus navios arrasados por piratas. Com sua morte, o progresso da Vila de Desterro fica represado, principalmente pelo êxodo dos familiares do navegador, índios e até escravos negros para Laguna e São Paulo.

Campos (2009, p. 35) descreve esse processo:

Houve, então, certa estagnação no processo de povoamento de Nossa Senhora do Desterro. Consta que, entre 1687 e 1700, a Ilha de Santa Catarina permaneceu na obscuridade, tendo sua população reduzida, restando poucos povoadores no local.

Em torno de 1738, a ilha voltou a crescer, tanto com a construção de uma série de prédios e fortificações em pontos estratégicos de proteção à Ilha de Santa Catarina, quanto no aumento da sua colonização, com uma média de seis mil (6.000) imigrantes Portugueses, embarcados em direção a ilha, entre 1748 a 1756, como dito por Pinto.

O início do século XIX, o IBGE relata como um período de muita prosperidade para a Vila Desterro, pelo investimento dos recursos federais, elevação de sua categoria para Cidade, tornando-se a Cidade Capital da Província de Santa Catarina, e em 1823, registrando um importante acontecimento, a visita de D. Pedro II.

Com o início da República, em 1889, os moradores locais demonstraram relutância ao novo governo, como descrito por Sperotto (2009, p. 58), o que levou a um distanciamento da administração central e principalmente de seus grandes investimentos, voltando à situação de estagnação.

Entretanto, em 1894, com a vitória das forças comandadas pelo Marechal Floriano Peixoto, a situação começa a se modificar e a partir desse momento sua população não parou de crescer, aumentando também o número de habitações. A nova realidade e a participação de Marechal Floriano Peixoto foram determinantes para a mudança do nome da cidade Desterro para Florianópolis, a fim de homenagear este oficial, segundo Sperotto (2009, p. 58).

Conforme descrito por Pinto (1995), com a construção da Ponte Hercílio Luz (1926), Figura 2, as melhorias na Capital de Santa Catarina começaram a transparecer, melhorando a integração ilha-continente, o comércio, o transporte, e fazendo da ponte não só a conexão de Florianópolis com os demais territórios, mas

também o cartão postal da cidade. Ainda de acordo com Pinto (1995, p. 22), a ponte é citada como uma importante ligação para Florianópolis, auxiliando o crescimento do mercado e política do município:

Além das atividades portuárias, pesqueiras e da agricultura de subsistência, a cidade ganha crescente importância política, administrativa e desenvolve preponderantemente seu setor de serviços, características essenciais que mantém até os dias de hoje.



Armando Vernaglia Jr • www.vernaglia.com.br

Figura 2 - Imagem da ponte Hercílio Luz em Florianópolis

Fonte: <http://vernaglia.photoshelter.com/>

Nessa época, a economia do município se estende focada principalmente no setor terciário, comércio, prestação de serviços, construção civil, turismo, e nas últimas décadas a aqüicultura, vestuário e a informática e tecnologia obtiveram um aumento considerável.

Segundo a Agenda 21 da Capital de Santa Catarina:

Nos anos noventa, a cidade firmou-se como Capital do Estado de Santa Catarina, urbanizando-se, recebendo a implantação da rede de energia elétrica, o sistema de abastecimento de água e captação de esgotos, além da ligação Ilha-continente, e passou a sustentar-se economicamente pelo comércio, pela administração pública e pela indústria da construção civil. Somente nas últimas três décadas do século XX é que a atividade turística começou a se fortalecer como um dos pilares da economia da Ilha.

Ainda no século XX, a pavimentação das rodovias BR 101, BR 470 e BR 116, levaram a capital Catarinense a uma grande expansão por seu ligamento com outras capitais e estados, seguido ainda da construção de duas novas pontes ligando a ilha ao continente, Colombo Machado Sales e Pedro Ivo Campos. Essas obras aumentaram as oportunidades de melhoria da qualidade de vida, a capacidade de desenvolvimento, oferecendo ainda mais trabalhos e serviços remunerados à população, e levando assim a migração de novos munícipes à Florianópolis, conforme descrito por Pinto.

Sperotto (2009, p. 58) descreve a atual economia de Florianópolis como:

Florianópolis tem sua economia atual alicerçada nas atividades do comércio, prestação de serviços públicos, indústria de transformação e turismo. Florianópolis destaca-se como centro regional, e atua como centro político-administrativo na qualidade de capital. As atividades pesqueiras também são fontes de geração de riqueza e a criação de ostras também constitui-se como um novo incremento na renda do setor.

Com a ampliação da população da cidade, das facilidades de ingresso na ilha, e o aumento dos trabalhos e serviços remunerados, levou a cidade a crescer horizontal e também verticalmente. Com a construção de três novos shoppings, a cidade virou um setor de investimentos, tanto habitacionais, quanto industriais, levando a um aumento na construção civil, em 2009, acima do que era esperado pelo governo para o Estado de Santa Catarina, segundo o *site* Bela Santa Catarina Notícias de 14 de janeiro de 2009.

A Revolução Industrial do século XX no Brasil acelerou significativamente o processo de urbanização do país, agravando em Florianópolis os problemas vistos em grandes cidades, tais como, água, saneamento, pavimentação, transporte, etc. Para solucionar tais problemas foi necessário um trabalho em conjunto com os municípios vizinhos envolvidos, surgindo assim a Região Metropolitana de Florianópolis, instituída pela Lei Complementar Estadual nº 162/98 de Santa Catarina, porém revogada em Reforma Administrativa do Executivo Estadual através da Lei Complementar Estadual nº 381 de 2007, e concomitantemente criadas as Secretarias de Desenvolvimento Regional (SDR), onde Florianópolis juntamente com mais 12 municípios passou a compor a SDR da Grande Florianópolis, conforme demonstrado pela Figura 3 abaixo.

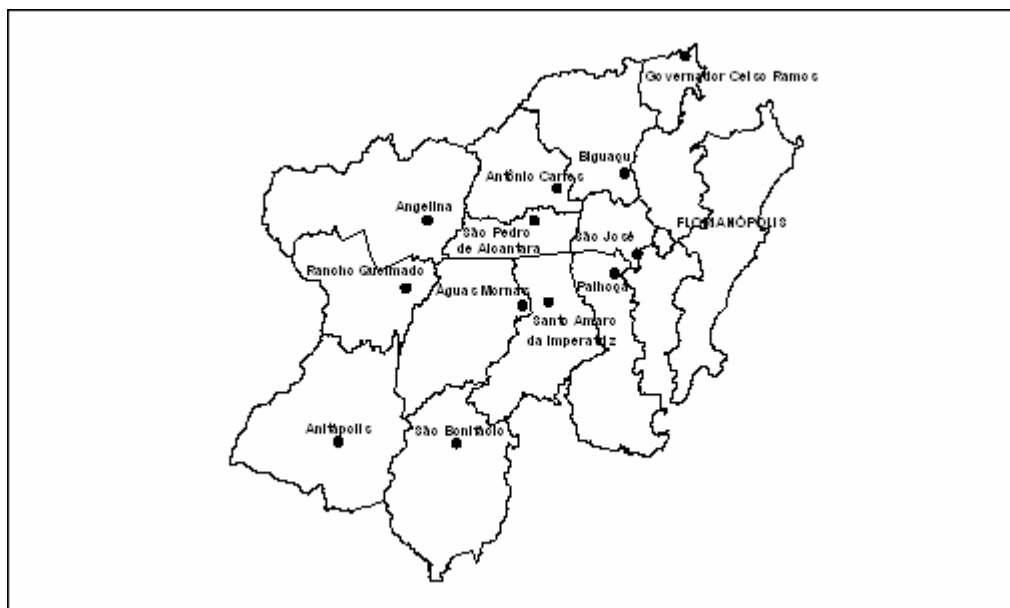


Figura 3 - Secretaria de Desenvolvimento Regional da Grande Florianópolis

Fonte: <http://www.spg.sc.gov.br>

Vale ainda dizer que muitos recursos públicos são destinados prioritariamente às regiões metropolitanas e que a cidade de Florianópolis, a partir desta revogação, não consegue ser contemplada quanto a sua necessidade. Como, por exemplo, podemos citar os valores repassados pelo Governo Federal para o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH), que conforme descrito pelo Ministério das Cidades, os municípios participantes de regiões metropolitanas recebem um subsídio maior quando comparados aos não participantes.

Uma vez que se restringem os recursos repassados ao município pelo Governo Federal, por Florianópolis não se tratar atualmente de uma região metropolitana, a arrecadação precisa ser ampliada para dar conta das demandas públicas.

Sperotto (2009) revela em sua pesquisa que os municípios, somente com suas receitas próprias não conseguem ser independentes, e que quanto menor o município maior seu grau de dependência de recursos estaduais, federais, etc., podendo chegar a um patamar de noventa por cento (90%) de dependência. Sperotto apresenta ainda as três principais fontes de receitas de um município para se adequar a real necessidade Brasileira:

Para fazer frente a essa demanda, é necessário contar com o máximo de recursos possíveis, que podem ser de três fontes principais: repasses dos

governos como o FPM (Fundo de Participação dos Municípios), de origem federal e ICMS (Imposto sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços) de origem estadual, recursos do Orçamento Geral da União e recursos provenientes dos tributos que são próprios dos municípios (IPTU, ITBI, ISS, taxas e Contribuição de Melhoria). (SPEROTTO 2009, p. 29)

As arrecadações, em sua essência, são necessárias para o crescimento de um município, e esses recursos são derivados principalmente dos tributos próprios.

4.2 CADASTROS E CARTÓRIOS DO MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS

De acordo com a Lei Ordinária de Florianópolis nº 4.805, vigente desde 21 de dezembro de 1995, Florianópolis é composta por onze (11) distritos, sendo eles: Florianópolis (Distrito Sede), Cachoeira do Bom Jesus, Campeche, Canasvieiras, Ingleses do Rio Vermelho, Lagoa da Conceição, Pântano do Sul, Ratones, Ribeirão da Ilha, Santo Antônio de Lisboa e São João do Rio Vermelho, como é ilustrado na Figura 4, que segue.

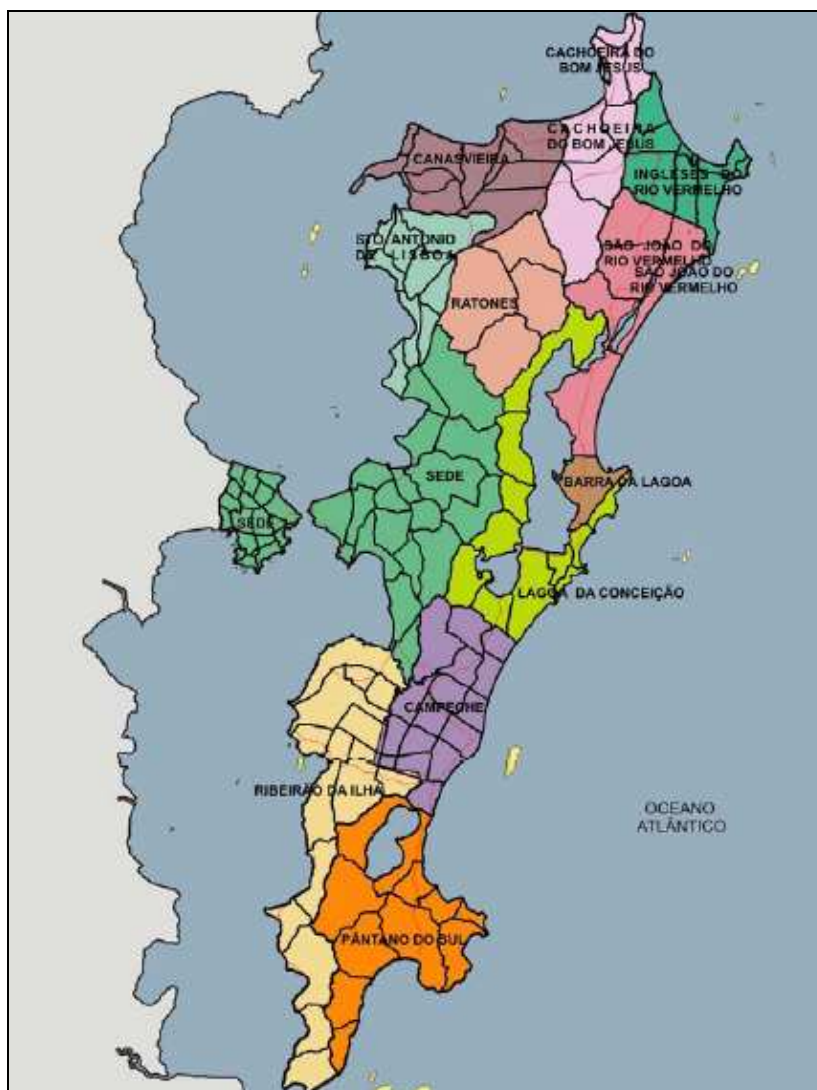


Figura 4 - Distritos do município de Florianópolis

Fonte: www.pmf.sc.gov.br

Conforme Pinto, a cidade de Florianópolis, em 1995, já possuía alguns problemas de urbanização que ainda hoje não foram solucionados, e deverão em breve ser discutidos por seus administradores.

[...] a ilha ainda convive com alguns dilemas e outros contínuos riscos que ameaçam o equilíbrio homem/ambiente: ocupação e uso ilegal de áreas de preservação permanente como matas, mangues e dunas; urbanização clandestina e não planejada; falta de vigilância e recursos para garantir a manutenção de patrimônios ambientais, históricos e arqueológicos; despejo de resíduos não tratados nas águas internas (rios, córregos e lagoas) e no oceano; destino inadequado do lixo urbano. (Pinto, 1995, p. 24)

O uso ilegal de áreas, a urbanização clandestina e ainda a falta de manutenção dos cadastros urbanos legalizados, pode levar ao recolhimento

inadequado de IPTU, e repassando assim aos cofres públicos um valor diminuto ou insuficiente.

O registro dos imóveis no momento da sua transferência de posse é efetuado através dos Cartórios de Registro de Imóveis, porém não são nos tabelionatos que são efetuados os cadastros dos imóveis urbanos e sim na prefeitura do município onde é efetuada a liberação do imóvel para utilização.

Segundo artigo de Duarte et al (2007), no Brasil, os cartórios foram criados em 1874 com o intuito do armazenamento de informações, dos registros de nascimentos, casamentos e óbitos, estes até aquele momento administrados e regulamentados pela Igreja Católica. Hoje, os cartórios são procurados pela necessidade da publicidade, segurança e autenticidade dos atos jurídicos, como previsto pela Lei nº 8.935 de 1994.

São sete os tipos de cartórios existentes e cada um com uma especificação de documentação a ser armazenada, conforme apresentado abaixo por Duarte et al (2007, p. 2-3).

1. **Cartório de Registro Civil** (ou Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais): Registram os nascimentos, casamento, óbitos e atos acessórios a esses registros. Prestam serviços gratuitos para pessoas reconhecidamente pobres e também informações estatísticas para órgãos governamentais.
2. **Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas**: “Procede a matrícula de jornais, oficinas impressoras, empresas de radiodifusão e de agências de notícias, além da inscrição de todos os atos relacionados a constituição de sociedades civis” (BUSSO, 2002), (sem finalidade comercial), como ONG’s, sindicatos, etc.
3. **Cartório de Notas**: “Sua função é intermediar as relações comerciais entre as pessoas físicas e jurídicas, garantindo a segurança dos negócios”. (ROCHA, 2005). Lavram procurações, escrituras de todas as naturezas (de imóveis, de reconhecimento de paternidade, testamentos, etc.), reconhecem assinaturas e autenticam documentos.
4. **Cartório do Registro de Imóveis**: Fazem o registro e a averbação (modificações) dos títulos de propriedade de imóveis.
5. **Cartório de Protestos**: Recebe os títulos sujeitos a protestos e lavram seus instrumentos em caso de não pagamento (cheques, notas promissórias, duplicatas, etc.).
6. **Cartório de Títulos e Documentos**: “Registra todo e qualquer documento, instrumento ou texto que não tenha atribuição específica a outra Serventia Registral.” (BUSSO, 2002). Registra contratos, atos constitutivos, estatutos, compromissos de sociedades civis, religiosas, científicas, etc. É também responsável por notificações extrajudiciais.
7. **Cartório de Registros de Contratos Marítimos e de Registros de Distribuição**: São funções de uso restrito a alguns poucos Estados brasileiros. Tratam de atos exclusivamente relativos a transações de embarcações marítimas e da distribuição eqüitativa de serviços de que trata a lei 8.935. (CERTIFIXE, 2005)

Para exercer as atividades cartoriais é necessário ser profissional do direito e dotado de fé pública, sendo assim nomeados de notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrados.

Em Florianópolis, segundo Duarte et al (2007, p. 4-5), há vinte e dois cartórios, sendo três deles ofícios de registro de imóveis. O Cartório Gleci, 2º ofício de registro de imóveis, utilizado para essa pesquisa, se situa no centro do município e é administrado pela registradora Gleci Palma Ribeiro Melo. Esse Cartório tem a abrangência dos sub-distritos do norte e sul da ilha de Santa Catarina e ainda o sub-distrito da Trindade.

No 2º ofício de registro de imóveis é efetuada a transferência inter-vivos de imóveis, sendo neste realizado o registro da transação contendo o tipo do imóvel, sua localização, metragem territorial e predial, matrícula, inscrição imobiliária, o valor negociado e o valor de avaliação da PMF, obtido através de uma planta genérica de valores por metro quadrado para o territorial e o predial definidos pelo custo do metro cúbico (tabela CUB de posse do tabelião gerado pela prefeitura), as condições de pagamento e principalmente os dados dos compradores e vendedores.

4.3 DESCRIÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS DO CARTÓRIO

A descrição dos dados colhidos junto ao Cartório Gleci de Florianópolis se inicia por uma breve apresentação de como foi realizada a coleta junto ao Cartório, sendo exemplificado e analisado na seqüência o registro do imóvel urbano no seu momento de compra e/ou venda.

4.3.1 Registro dos imóveis urbanos

Junto ao 2º ofício de registro de imóveis de Florianópolis - Cartório Gleci, criado em 1958, e com auxílio e autorização da tabeliã oficial do local, foi efetuada a coleta das matrículas dos imóveis vinculados ao sub-distrito da Trindade no próprio

computador do Cartório, visto que grande parte dos documentos, atualmente, são armazenados tanto nos livros de registro quanto nos computadores dos Cartórios. De posse dessas matrículas foram copiados os seus registros e entregues a autora da pesquisa.

Na matrícula do imóvel de número 104997 representado pela Figura 5, é verificado como são armazenados e estruturados os registros.

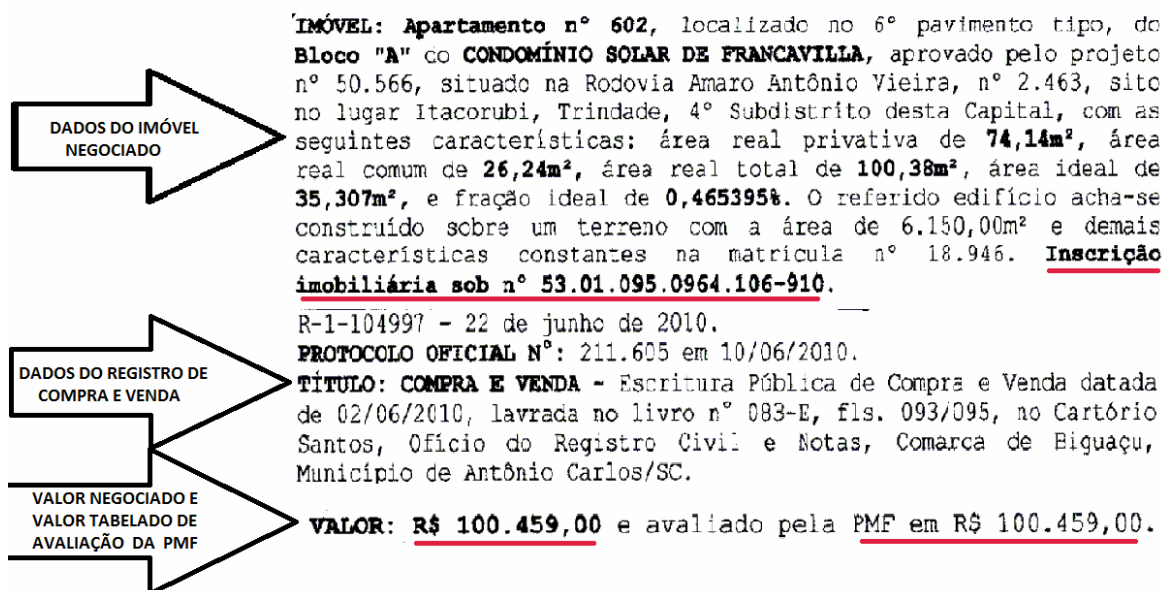


Figura 5 - Registro do Imóvel de Matrícula 104997

Fonte: Cartório Gleci.

Os dados do imóvel, como demonstrados na Figura 5, são alocados ao tipo do imóvel, no primeiro parágrafo, podendo ser apartamento, casa, terreno, Box de garagem, entre outros, o endereço completo com o sub-distrito de vinculação, as áreas privativas, comuns e totais, e a matrícula de abertura do imóvel. Em seguida é evidenciado o número da inscrição imobiliária fornecido pela Prefeitura Municipal de Florianópolis na data da concessão do habite-se (certificado para utilização do imóvel).

No parágrafo seguinte, além do protocolo oficial do registro e sua data, são apresentados os dados de compra e venda do imóvel, tanto como seus compradores e vendedores, que não foram colocados na figura para preservar suas identidades.

Por fim, é apresentado o valor negociado do imóvel entre comprador e vendedor, e o valor tabelado (conforme explicado pelo funcionário do Cartório) pela Prefeitura Municipal de Florianópolis.

Esses valores nem sempre são coincidentes, visto que o valor negociado pelas partes pode ser inferior ou superior ao valor avaliado pela prefeitura. Com base nesses valores do registro dos imóveis é calculado o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), que tem sua base de cálculo o valor negociado ou o valor de avaliação da prefeitura, dos dois o maior. Por essa razão, dificilmente se encontra um valor de negociação superior ao de avaliação municipal, porque o contribuinte pode influenciar no valor alocado no registro do Cartório.

4.3.2 Análise do registro de imóveis

Para a pesquisa em questão foram coletados junto ao Cartório o número de inscrições imobiliárias de quarenta e dois (42) imóveis, todos com vinculação ao sub-distrito da Trindade, em Florianópolis, selecionados a partir das negociações mais recentes para as mais antigas, aleatoriamente. Isto se deve porque o Cartório atende ao bairro citado.

Os imóveis escolhidos se encontram localizados nos bairros do Córrego Grande, Itacorubi, João Paulo, Pantanal, Saco Grande, Santa Mônica, Serrinha e também no próprio bairro da Trindade. No Gráfico 1, apresentado a seguir, é demonstrada as quantidades de amostra dos imóveis entre os bairros.

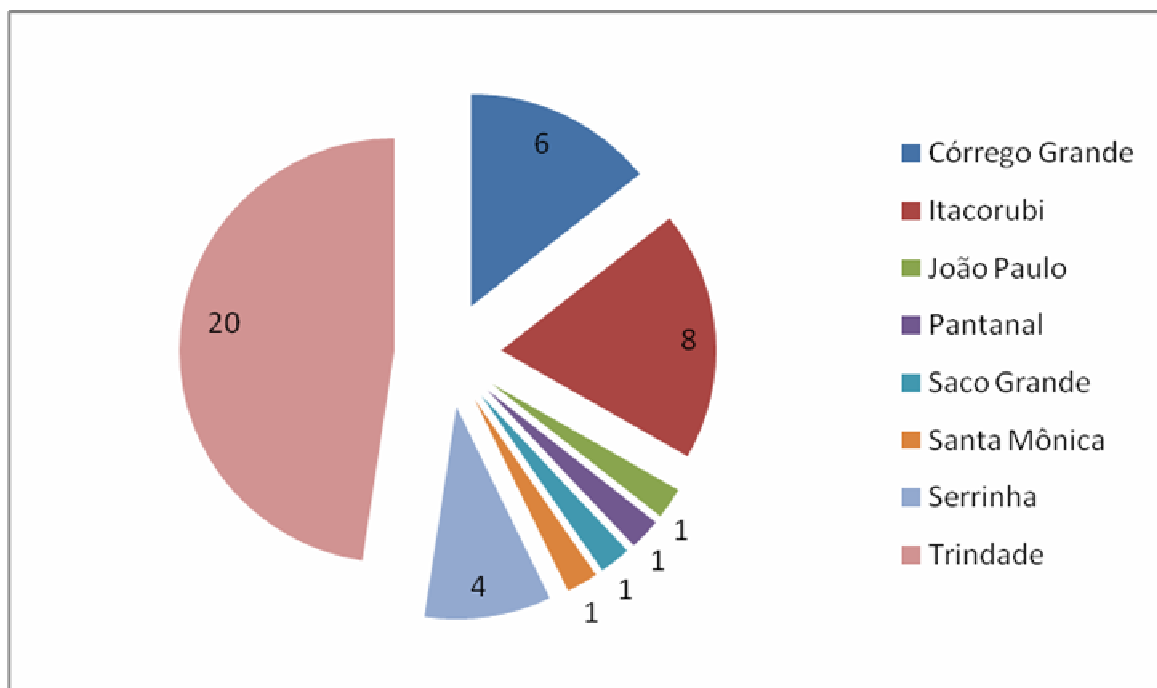


Gráfico 1 - Quantidade de amostras coletadas por bairros

Fonte: Elaborado pela autora

Visualizando o Gráfico 1 apresentado acima, observa-se a diferença de transações de compra e venda de imóveis recentes entre os bairros. Porém, levando-se em conta o tamanho físico e populacional dos bairros acima mencionados e comparando-os com as transações efetuadas, acredita-se ser uma distinção natural, já que quando se tem mais oferta e demanda de imóveis, encontram-se mais negócios realizados.

Quanto ao tipo dos bens selecionados para a pesquisa, foi observado o grande número de apartamentos em relação ao número dos demais imóveis. Entre as quarenta e duas (42) observações, trinta e cinco (35) são caracterizadas como apartamentos, seis (6) se dividiam entre casas, terrenos e vagas de garagem, e somente uma se enquadrava como imóvel comercial, o que representa uma porcentagem de aproximadamente oitenta e três por cento (83%) de apartamentos, com relação ao total.

A área média total (privativa e comum) entre os imóveis é de 123,86 m², sendo o maior, o imóvel comercial, com 820,56 m², e o menor a vaga de garagem com 14,7 m².

Entre somente os tipos apartamentos e casas, a área média total é de aproximadamente 106,63 m², tendo o menor 33,17 m² e o maior 205,71 m², sendo

ambos de apartamentos localizados no bairro da trindade. Percebe-se assim a disparidade dos tamanhos dos imóveis e, em consequência, as diferenças das condições habitacionais da população de Florianópolis.

Entre as observações selecionadas, foi verificado que somente cinco (5) imóveis do total de quarenta e dois (42) apresentam algum tipo de financiamento em banco registrado junto ao Cartório, isso representa uma quantia pequena de aproximadamente doze por cento (12%) da amostra.

No registro de imóvel junto ao Cartório são alocados geralmente dois valores, o valor de negociação e o valor de avaliação da prefeitura. O primeiro se refere ao valor que os compradores e vendedores declaram estar efetuando a transação, o segundo, conforme informado pelo empregado do Cartório, é retirado de uma tabela de posse do tabelião do ofício de registro de imóveis. Os dois valores nem sempre são coincidentes, afinal o valor venal acompanha a demanda, mas já o contrário não é verdadeiro.

Entre as quarenta e duas (42) observações coletadas, verificou-se que somente vinte (20) delas apresentavam os valores idênticos de negociação e de avaliação pela PMF do registro no Cartório, dezenove (19) demonstravam valores divergentes e três (3) apresentavam registros dos imóveis no Cartório sem o valor de avaliação da Prefeitura Municipal de Florianópolis, o que é inconcebível para o registro, uma vez que este valor é necessário para o cálculo do pagamento do Imposto de Transferência de Bens Imóveis (ITBI).

A base de cálculo do ITBI é o valor de registro no Cartório, quando estes não são coincidentes, utiliza-se o maior entre eles. Sendo assim a atualização do valor venal dos imóveis junto à Prefeitura é de vital importância na arrecadação de tributos do município.

Das amostras que apresentaram valores divergentes entre negociação e avaliação da PMF registradas no Cartório, dezoito (18) tinham os valores avaliados pela prefeitura (registro no Cartório) acima do valor de negociação, e somente um com o valor da PMF abaixo.

Na Tabela 4 abaixo, é demonstrada a soma dos valores, em reais, de negociação dos quarenta e dois (42) registros de imóveis coletados no cartório e comparada com a avaliação feita pela Prefeitura de Florianópolis também presente nesses mesmos registros.

VALORES REGISTRADOS NO CARTÓRIO		
VALOR CARTÓRIO	VALOR AVALIAÇÃO PMF	DIFERENÇA
R\$ 5.350.485,61	R\$ 5.745.014,97	7%

Tabela 4 - Soma dos valores de negociação e de avaliação da PMF.

Fonte: Elaborado pela autora.

Percebe-se que em grande parte dos casos, a avaliação da PMF é superior ao valor negociado, chegando a aproximadamente sete por cento (7%) de diferença entre eles, mas claro, como dito anteriormente, alguns imóveis não apresentam diferença nenhuma entre os valores, e outros apresentam diferenças exorbitantes.

Mas essa visualização da diferença não se demonstra real, tendo em vista que três (3) registros de imóveis não apresentaram o valor de avaliação da prefeitura, fazendo com que essa diferença diminuísse.

Na Tabela 5, que segue, não são contabilizados os registros com valores de avaliação da PMF inexistentes, e retirados também as observações que apresentaram valores idênticos entre o de negociação e o de avaliação, para uma melhor visualização da diferença real.

VALORES DO CARTÓRIO REGISTRADOS COM DIFERENÇAS		
VALOR CARTÓRIO	VALOR AVALIAÇÃO PMF	DIFERENÇA
R\$ 1.002.804,10	R\$ 1.281.497,77	22%

Tabela 5 - Soma dos valores de negociação e de avaliação da PMF que apresentaram diferenças.

Fonte: Elaborado pela autora.

A diferença percentual entre os valores mais que dobrou, e esses quinze por cento (22%) encontrados em moeda corrente representam duzentos setenta oito mil, seiscentos noventa três reais e sessenta e sete centavos (R\$ 278.693,67). Assim se chegou a uma situação mais perto do real, porém como a quantidade da amostra é longe da quantidade de habitações verdadeiras, ainda não se pode chamar essa diferença de uma verdade.

4.4 DESCRIÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS DO DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS

A Prefeitura Municipal de Florianópolis fornece uma segunda via do Documento de Arrecadação Municipal (DAM) através de seu *site* na internet, utilizando-se somente o número de inscrição imobiliária.

Nessa seção é efetuada uma descrição de como foram localizados cada um dos DAMs, e uma análise de seus dados.

4.4.1 Documento de Arrecadação Municipal

Na seqüência da realização da coleta dos dados no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, onde foram obtidos quarenta e dois (42) números de inscrições imobiliárias, foi efetuada uma pesquisa, no *site* da PMF (<http://adm.pmf.sc.gov.br/iptu/index.php>), utilizando essas inscrições, como ilustra a Figura 6 abaixo.

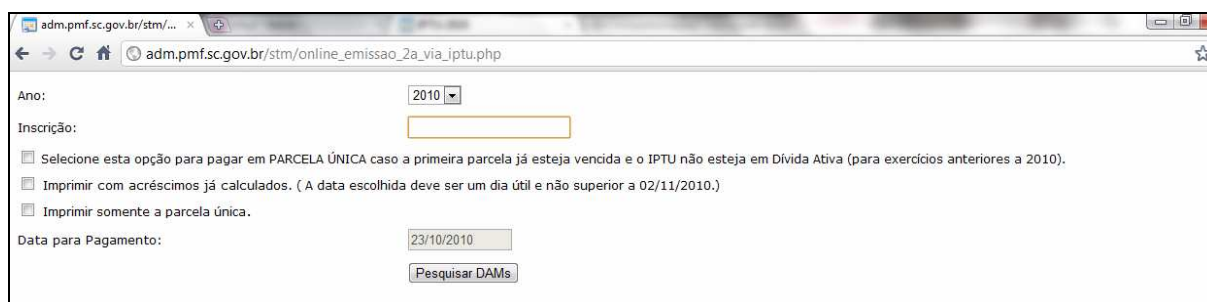


Figura 6 - Tela do site da segunda via do IPTU

Fonte: www.pmf.sc.gov.br

No *site*, conforme demonstra a Figura 6, é feita a escolha do ano, inserido o número de inscrição imobiliária do imóvel a ser pesquisado, selecionado “Imprimir somente a parcela única”, e clicado em “Pesquisar DAMs”. Com isso é

gerado automaticamente o DAM referente ao mês em questão como é delineado na Figura 7.

Este documento é o meio de recolhimento dos valores do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e a Taxa de Coleta de Resíduos Sólidos (TCRS) dos munícipes contribuintes domiciliados em Florianópolis, devendo ser pago até o sexto dia útil de cada mês com um desconto de dez por cento (10%) (vigente até 2010).

Número de inscrição imobiliária

PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS
Secretaria Municipal da Receita

Santander 033 | **SANTANDER** **Recibo do Sacado**

Local de Pagamento APOS O VENCIMENTO PAGAVEL SOMENTE NAS AGENCIAS OU REDE DE CORRESPONDENTE BANCARIO DO SANTANDER					Vencimento 08/12/2010
Cedente PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANOPOLIS - IPTU/TAXAS/2010 PRC: ANUAL					Código Cedente 155 / 2039648
Data Documento 23/09/2010	Número do Documento 53.01.095.0964.106-910		Espécie Doc RC	Aceite N	Data Processamento 23/09/2010
Parcela 08/12	Carteira CSR	Espécie REAL	Quantidade	Valor	
Instruções					Valor dos Tributos 37,42
VENAL TERRIT.: R\$ 1.070,07					(-) Descontos
VENAL PRED.: R\$ 58.098,37					(+) Acréscimos
AREA LOTE.: 7586,37 M2					(=) Valor Cobrado
AREA TRIBUT.: 10,45 M2					
TEST PRINC.: 46,29 M					
UTILIZACAO.: RESIDENCIAL					
TIPO EDIFICIO: APARTAMENTO					
VALOR M2 TER: R\$ 113,78					
VALOR M2 PRE: R\$ 691,50					
TOTAL UNIDAD: 374					
AREA CONSTRU: 100,38 M2					
ALIQ TERRENO: 2,0 %					
ALIQ PREDIAL: 0,5 %					
IMU/ISE IPTU: NAO					
FREQUENCIA COLETA: 3 VEZES P/ SEMANA					
SUB-TOTAL					37,42
TOTAL					37,42
Localizacao do Imovel RUA AMARO ANTONIO VIEIRA, 2463 BL:A AP:602 ITACORUBI - FLORIANOPOLIS - 88.034-101					
Sacado RUA AMARO ANTONIO VIEIRA, 2463 BL:A AP:602 ITACORUBI - FLORIANOPOLIS - 88.034-101					
Número do DAM: 10272060-08-6					
NP/CPF/CNPJ: 00.000.000/0001-91					
Autenticação Mecânica					

Valor venal territ. e pred. presentes no cadastro dos imóveis urbanos da PMF.

Valor mensal pago de IPTU.

Dados do proprietário do imóvel urbano

Figura 7 - Documento de Arrecadação Municipal de Florianópolis

Fonte: www.pmf.sc.gov.br

Observando a Figura 7 acima, inúmeras informações com relação ao imóvel da inscrição imobiliária, como o próprio número de inscrição, o nome, CPF e endereço do proprietário (ocultados para fins de sigilo do proprietário), o valor mensal do IPTU a ser pago, valores venais, do m², alíquotas e áreas do terreno e prédio, e ainda as leis complementares e artigos que regem o imposto predial e territorial e a taxa de coleta de resíduos sólidos.

O valor venal, tanto predial quanto territorial, é a parte necessária e essencial a essa pesquisa, visto que a comparação é feita entre a soma dos valores venais retirados desse Documento de Arrecadação Municipal e comparada ao valor registrado em Cartório.

4.4.2 Análise do Documento de Arrecadação Municipal

No momento da solicitação do Documento de Arrecadação Municipal no *site* da Prefeitura Municipal de Florianópolis, para os imóveis que já tinham seu débito de IPTU do ano de 2010 quitados integralmente, não foi possível de resgatar. Assim, das quarenta e duas (42) observações coletadas, somente vinte e cinco (25) são passíveis de utilização para fins desse estudo, como mostrado pelo Gráfico 2 abaixo, já que se faz necessário a posse da DAM do imóvel para a devida comparação.

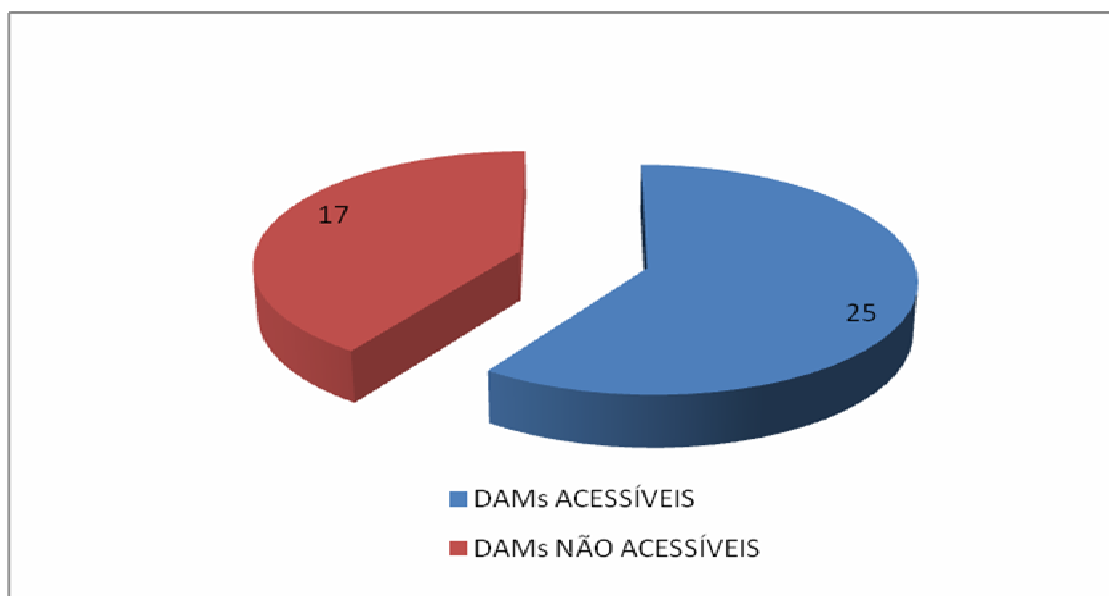


Gráfico 2 - Quantidade de DAMs já quitadas

Fonte: Elaborado pela autora.

Um pouco mais da metade dos dados coletados obtiveram êxito no momento do recolhimento das DAMs, e não foram quitadas antecipadamente pelos contribuintes. Assim, visualizando o Gráfico 2 acima, observa-se que

aproximadamente quarenta por cento (40%) das DAMs do ano de 2010 foram pagas em cota única pelo contribuinte do município de Florianópolis.

Os valores venais dos imóveis são apresentados nos documentos de arrecadação do IPTU, separados por valor venal territorial (terreno) e valor predial (área construída), sendo necessário utilizar a soma dos dois valores para a comparação adequada com o registro no Cartório.

As alíquotas apresentadas para o cálculo do valor do IPTU a pagar também se dividem entre territorial e predial, e nas amostras apresentadas foi verificada a presença de cinco alíquotas diferentes, como apresentado pela Tabela 6 abaixo:

ALÍQUOTAS DA AMOSTRA			
UTILIZAÇÃO	TIPO EDIFICAÇÃO	ALIQ. TERRIT.	ALIQ. PRED.
RESIDENCIAL	APARTAMENTO	2,00%	0,50%
RESIDENCIAL	APARTAMENTO	2,00%	0,70%
RESIDENCIAL	CASA	0,50%	0,70%
TERRENO	-	2,00%	-
PRESTAÇÃO DE SERV.	APARTAMENTO	2,00%	1,00%

Tabela 6 - Alíquotas presentes na amostra de imóveis coletados.

Fonte: Elaborado pela autora.

As alíquotas mostradas acima são utilizadas para o cálculo do IPTU, e diferenciadas quanto à utilização e tipo do imóvel. Observa-se a correta utilização na alíquota territorial de dois por cento (2,0%) para apartamentos e terrenos, e de meio por cento (0,5%) para casas, conforme apresentado pela Tabela 2, do item três do capítulo dois, e para as alíquotas prediais baseadas em sua área de edificação, quando comparadas à Tabela 1 localizada no item três do capítulo dois.

Com isso, após a visualização das diferentes formas de avaliação do valor venal dos imóveis pela Prefeitura Municipal de Florianópolis, se vê a necessidade de comparação e análise entre o valor de avaliação da PMF no registro de negociação imobiliária do Cartório e o valor venal apresentado no Documento de Arrecadação Municipal.

4.5 COMPARAÇÃO E ANÁLISE ENTRE OS DADOS COLETADOS

Após a realização de uma análise dos dados coletados dos valores dos registros de negócios no Cartório Gleci e dos Documentos de Arrecadação Municipal referentes ao IPTU de Florianópolis, é necessário fazer uma comparação entre essas observações. Foram coletadas quarenta e duas (42) amostras junto ao Cartório, porém somente vinte e cinco (25) podem ser efetivamente utilizadas, pelos motivos já explicitados no item 4.4.2.

Para fins desta pesquisa são comparados os valores de avaliação do imóvel do registro de imóveis do Cartório com a soma dos valores venais territoriais e prediais do DAM do IPTU, e nos casos onde não foram apresentados os valores de avaliação realizados pela PMF no registro da negociação do imóvel, foi utilizado para a comparação o valor de negociação.

Quando efetuada essa comparação, percebe-se que somente uma inscrição não apresenta diferença nos valores. Os outros vinte e quatro (24) imóveis analisados na pesquisa apresentam diferenças, que chegam à duzentos vinte mil, quatrocentos setenta quatro reais e vinte dois centavos (R\$ 220.474,22) em um terreno localizado no bairro da Trindade com uma área de 240 m².

Fazendo essa análise dos registros através dos bairros selecionados, percebe-se a maior diferença no bairro da Trindade, como observado no Gráfico 3 abaixo. Porém isso era de se esperar, visto que é nessa região a localização da maior parte dos imóveis da pesquisa, com treze (13) imóveis, enquanto os demais apresentam de cinco (Itacorubi) à somente um imóvel, como os bairros Saco Grande, Pantanal, Santa Mônica e Serrinha.

Mas mesmo a Trindade tendo um número maior de observações, se nota que seu valor de mercado cresceu, devido a modernização e melhorias efetuadas no bairro e arredores pela prefeitura e governo, contando também com a procura de alunos e professores pela Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), que está localizada neste bairro.

No Gráfico 3, é demonstrada a diferença total entre bairros, em reais, entre o valor venal de avaliação da prefeitura registrado no Cartório e o valor venal encontrado no DAM, das vinte e cinco (25) amostras selecionadas.

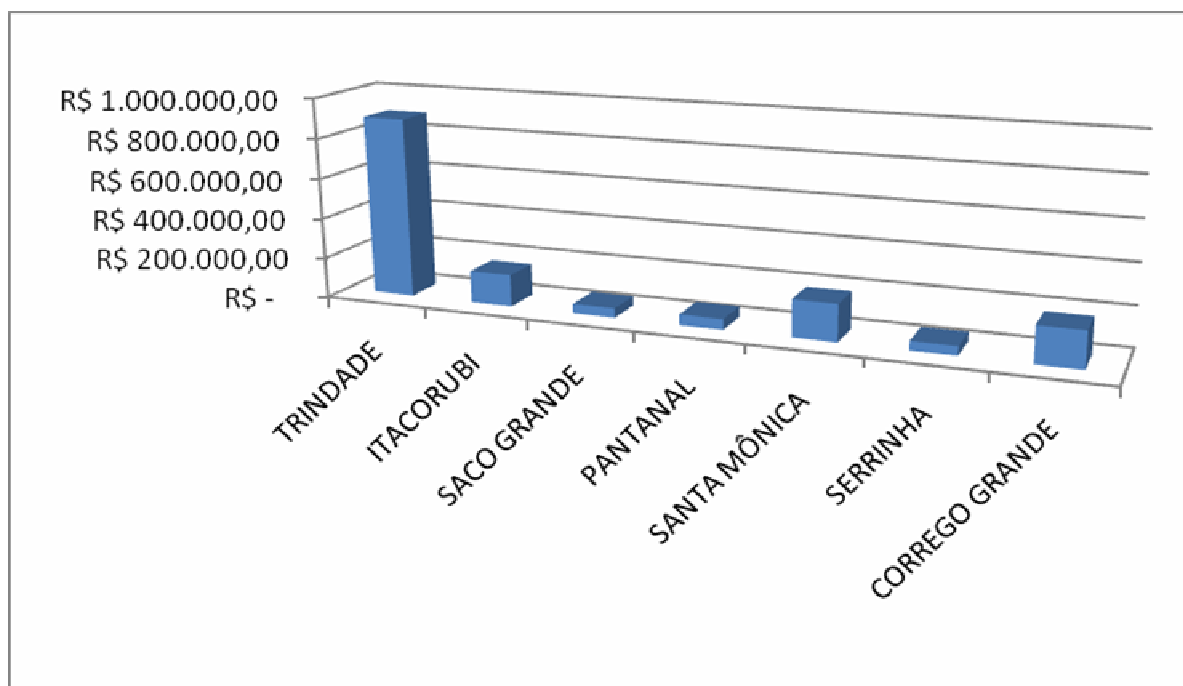


Gráfico 3 - Diferença de avaliações venais do Cartório e DAM entre bairros.

Fonte: Elaborado pela autora.

Observando o Gráfico 3, se percebe uma aparente diferença no bairro da Trindade com relação aos outros bairros, e também é possível comparar onde há somente um imóvel por bairro na seleção.

Assim, ressaltando os bairros que apresentam somente um imóvel, consegue-se ter uma melhor visualização das diferenças apresentadas entre o valor do registro e do valor venal do IPTU.

No bairro Santa Mônica, onde foi verificada uma valorização acentuada pela sua localização e construções de inúmeros empreendimentos, como supermercados, Shoppings Center, restaurantes e bares, a diferença entre os valores venais dos registros de imóveis e os valores apresentados no DAM do IPTU, giraram em torno de cento e oitenta e três mil reais. Esse valor foi encontrado pela avaliação de um imóvel pela PMF no registro do Cartório de duzentos e cinquenta mil reais (R\$ 250.000,00) e no DAM do IPTU de sessenta seis mil, trezentos sessenta três reais e cinquenta oito centavos (R\$ 66.363,58).

Nos demais bairros com um só imóvel passíveis de serem utilizados para a pesquisa (Saco Grande, Pantanal, Santa Mônica e Serrinha), a diferença máxima encontrada foi de cinquenta dois mil, quinhentos quinze reais e quarenta oito centavos (R\$ 52.515,48).

Casas são geralmente mais valorizadas, em se tratando de valor venal, quando comparadas a apartamentos, pelo seu espaço, liberdade e aproveitamento da área. A média das áreas das casas da seleção da pesquisa é de 163,80 m², dos apartamentos de 88,99 m², sendo esses com uma maior variação nos valores de avaliação.

Assim por essa maior valorização, e ainda pela facilidade de consertos, melhorias e principalmente ampliação da área construída de uma casa, sem a devida prestação de contas dessas mudanças à prefeitura, os imóveis do tipo casa apresentam uma diferença maior entre os valores venais.

A coleta de dados para essa pesquisa obteve duas observações referentes ao tipo casa. Nessas foram verificadas uma grande disparidade entre os valores venais do Cartório de registro e os valores venais do Documento de Arrecadação Municipal de Florianópolis, totalizando um valor de diferença de trezentos vinte oito mil, novecentos setenta dois reais e vinte centavos (R\$ 328.972,20), como representado pela Tabela 7.

DIFERENÇAS DE VALORES VENAIS DOS IMÓVEIS TIPO CASA		
VALOR AVALIAÇÃO PMF	VALOR DAM DO IPTU	DIFERENÇA
R\$ 485.000,00	R\$ 156.027,80	32%

Tabela 7 - Diferenças em reais de valores venais dos imóveis tipo Casa.

Fonte: Elaborado pela autora.

Com a queda na segurança das cidades, e ao mesmo tempo o contínuo crescimento vertical das habitações, se vê ampliada a procura por apartamentos, levando essa pesquisa a ter em sua maioria apartamentos na sua seleção, totalizando vinte (20) entre os imóveis.

Entre os apartamentos escolhidos para essa pesquisa, foi observado que todos apresentavam diferença entre os valores de avaliação, totalizando um milhão, um mil e quinhentos oito reais e cinqüenta nove centavos (R\$ 1.001.508,59), no Gráfico 4 aquém, demonstra-se essa diferença e se percebe uma grande disparidade ocasionada pela falta de atualização dos cadastros junto à Prefeitura Municipal de Florianópolis.

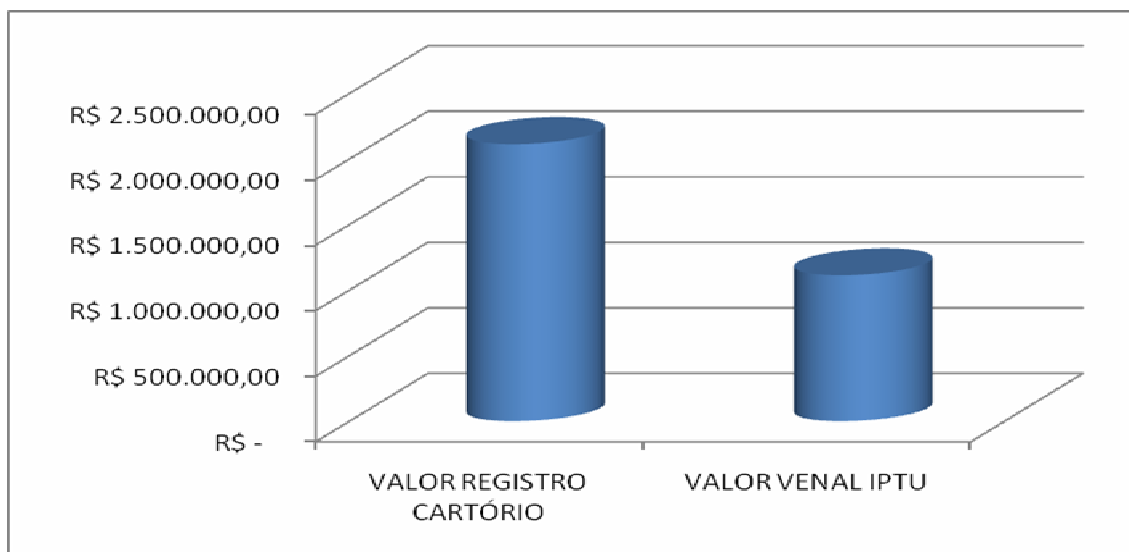


Gráfico 4 - Diferença de avaliações venais entre imóveis do tipo apartamento.

Fonte: Elaborado pela autora.

Da amostra coletada para a pesquisa, verificou-se que grande parte das observações do tipo apartamento são consideradas novas, ou seja, apresentam entre dois a cinco anos de uso. Esses apartamentos, uma vez que tiveram sua avaliação para o Cartório, avaliação para o IPTU, e ainda a liberação do certificado “habite-se” (certificado necessário para a averbação do imóvel no Registro Geral de Imóveis) efetuadas recentemente, não poderiam apresentar elevadas diferenças, diferenças essas como as mostradas acima pelo Gráfico 4.

A valorização das vagas de garagem geralmente acompanha a valorização dos apartamentos e mesmo tendo somente duas unidades desse tipo nos dados coletados, foi verificada uma diferença entre os valores venais de aproximadamente dez mil, podendo ser observado no apêndice deste trabalho.

Foram colhidas as informações de dois terrenos na amostra dessa pesquisa, e entre eles o primeiro não apresentou diferença alguma de avaliação, já o segundo teve a maior diferença entre todos os imóveis colhidos. Neste, o valor de avaliação no registro do Cartório é de duzentos e oitenta mil reais (R\$ 280.000,00) e o valor venal do IPTU no DAM é de cinquenta nove mil, quinhentos vinte cinco reais e setenta oito centavos (R\$ 59.525,78). Assim obteve-se uma diferença de duzentos e vinte mil, quatrocentos setenta quatro reais e vinte dois centavos (R\$ 220.474,22) entre as avaliações, como mostrado pelo Gráfico 5.

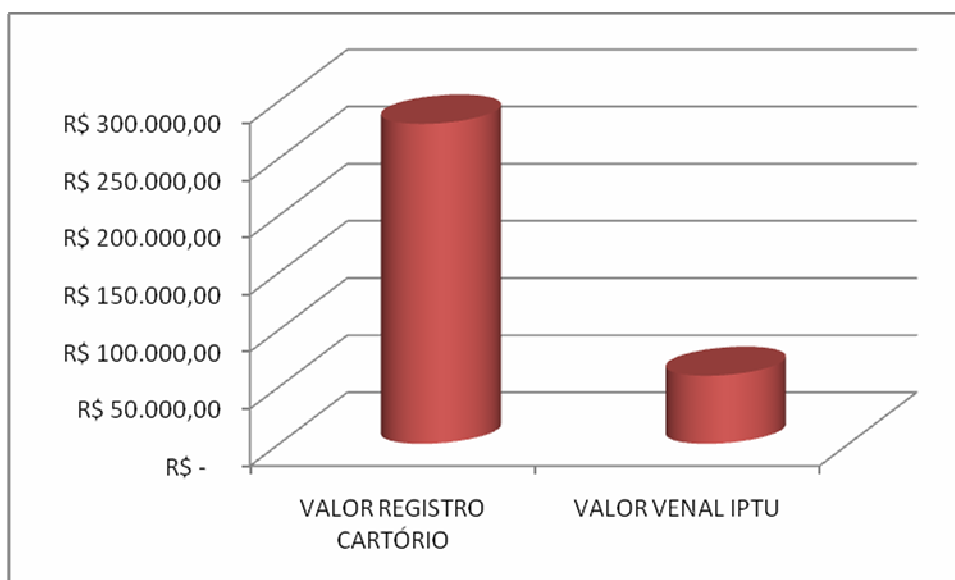


Gráfico 5 - Diferença de avaliações venais entre imóveis do tipo terreno.

Fonte: Elaborado pela autora.

Essa diferença, apontada pelo Gráfico 5, provavelmente surgiu pelo fracionamento do segundo terreno e eventual registro na PMF ter acontecido muitos anos antes do registro de venda junto ao Cartório, sofrendo assim grande valorização no seu valor venal não atualizado para o valor do IPTU da Prefeitura Municipal de Florianópolis.

O terreno sem diferença do valor de mercado possivelmente teve seu fracionamento territorial com registros no Cartório e Prefeitura recentes.

Na verificação dos valores gerais, dos imóveis selecionados, o valor no Cartório se apresenta com o valor quase dobrado do valor venal apresentado no Documento de Arrecadação Municipal do IPTU, sendo o valor total de três milhões, noventa mil, cinquenta e três reais e quarenta um centavos (R\$ 3.090.053,41), contra o valor de um milhão, quinhentos e vinte nove mil quinhentos dezesseis reais e setenta um centavos (R\$ 1.529.516,71). Visualizando o Gráfico 6, se vê claramente a disparidade entre esses valores.

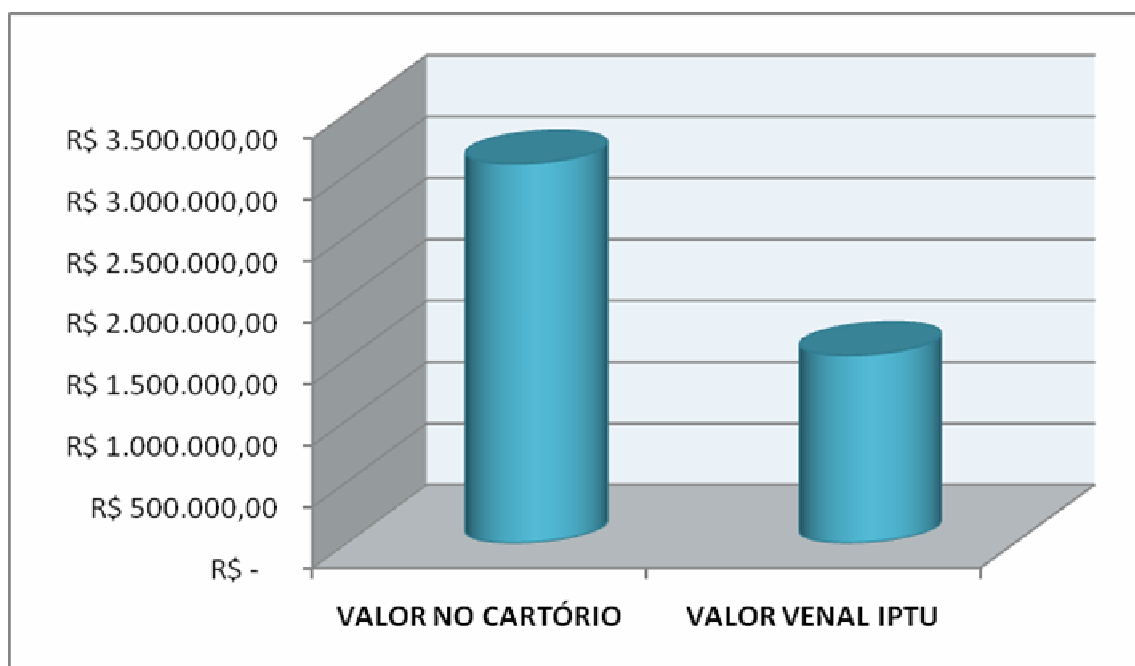


Gráfico 6 - Diferença, em reais, entre os valores venais totais do registro do Cartório e do DAM do IPTU.

Fonte: Elaborado pela autora.

Essa diferença é verificada principalmente pela má atualização dos cadastros dos imóveis junto à Prefeitura Municipal de Florianópolis.

Quando se tem um valor venal avaliado a menor na Prefeitura Municipal de Florianópolis, se tem uma arrecadação de receitas e repasses em melhoria do município diminuído. Na Tabela 8 (Apêndice B) pode-se perceber claramente essa diferença gerada a partir da desatualização dos cadastros de imóveis da PMF.

BAIRRO	TIPO DO IMÓVEL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	VALOR CARTÓRIO	VALOR AVAL. PMF	VALOR VENAL DAM	DIFERENÇA
--------	----------------	-----------------------	----------------	-----------------	-----------------	-----------

Corrego Grande	Apartamento	52.48.005.0349.078-400	R\$ 130.199,85	R\$ 130.199,85	R\$ 76.045,44	R\$ 54.154,41
Corrego Grande	Vaga de garagem	52.31.096.0416.018-094	R\$ 16.000,00	R\$ 16.000,00	R\$ 6.418,31	R\$ 9.581,69
Corrego Grande	Apartamento	52.48.086.0375.002-333	R\$ 100.000,00	R\$ 120.388,86	R\$ 73.314,72	R\$ 47.074,14
Corrego Grande	Apartamento	52.47.053.0805.143-705	R\$ 144.474,92	R\$ 144.474,92	R\$ 75.596,76	R\$ 68.878,16
Itacorubi	Apartamento	53.01.095.0964.106-910	R\$ 100.459,00	R\$ 100.459,00	R\$ 59.168,44	R\$ 41.290,56
Itacorubi	Terreno	45.46.073.0161.001-505	R\$ 195.405,50	R\$ 195.405,50	R\$ 195.405,50	R\$ 0,00
Itacorubi	Apartamento	45.82.059.0790.149-700	R\$ 67.000,00	R\$ 67.000,00	R\$ 41.429,71	R\$ 25.570,29
Itacorubi	Apartamento	53.14.054.0700.091-018	R\$ 245.000,00	R\$ 177.954,24	R\$ 126.282,68	R\$ 51.671,56
Itacorubi	Apartamento	45.83.058.1746.248-256	R\$ 40.911,00	R\$ 78.294,96	R\$ 38.304,84	R\$ 39.990,12
Pantanal	Apartamento	52.68.082.0403.041-952	R\$ 95.683,50	R\$ 126.672,50	R\$ 74.157,02	R\$ 52.515,48
Saco Grande	Apartamento	38.96.071.1111.101-547	R\$ 86.000,00	R\$ 86.000,00	R\$ 39.080,93	R\$ 46.919,07
Santa Mônica	Casa	52.23.055.0216.002-960	R\$ 250.000,00	R\$ 250.000,00	R\$ 66.363,58	R\$ 183.636,42
Serrinha	Apartamento	52.32.016.0284.284-543	R\$ 66.386,32	R\$ 80.903,50	R\$ 35.131,63	R\$ 45.771,87
Trindade	Apartamento	52.32.016.0230.036-843	R\$ 60.000,00	R\$ 101.179,00	R\$ 54.472,43	R\$ 46.706,57
Trindade	Casa	45.91.097.0503.001-276	R\$ 235.000,00	R\$ 235.000,00	R\$ 89.664,22	R\$ 145.335,78
Trindade	Apartamento	52.32.016.0115.073-723	R\$ 55.000,00	R\$ 74.976,50	R\$ 40.007,25	R\$ 34.969,25
Trindade	Apartamento	52.32.016.115.070-201	R\$ 50.000,00	R\$ 72.603,50	R\$ 38.741,07	R\$ 33.862,43
Trindade	Apartamento	52.32.045.0056.073-051	R\$ 25.000,00	R\$ 34.500,50	R\$ 10.781,79	R\$ 23.718,71
Trindade	Apartamento	52.08.048.1027.060-067	R\$ 112.116,37	R\$ 112.116,37	R\$ 70.709,69	R\$ 41.406,68
Trindade	Apartamento	52.32.016.0230.033-313	R\$ 55.000,00	R\$ 98.444,50	R\$ 52.887,83	R\$ 45.556,67
Trindade	Terreno	52.09.006.0122.001-893	R\$ 280.000,00	R\$ 280.000,00	R\$ 59.525,78	R\$ 220.474,22
Trindade	Apartamento	52.08.051.0753.623-308	R\$ 110.000,00	-	R\$ 22.050,57	R\$ 87.949,43
Trindade	Apartamento	52.08.051.0922.016-080	R\$ 81.900,00	-	R\$ 40.345,37	R\$ 41.554,63
Trindade	Apartamento	52.08.007.1109.037-643	R\$ 90.000,00	R\$ 129.335,50	R\$ 64.697,68	R\$ 64.637,82
Trindade	Apartamento	52.08.051.0659.242-380	R\$ 119.823,28	R\$ 186.244,21	R\$ 78.933,47	R\$ 107.310,74
				R\$ 3.035.269,78	R\$ 1.529.516,71	R\$ 1.560.536,70

Tabela 8 - Descrição dos dados coletados.

Fonte: Elaborado pela autora.

Na Tabela 8 acima, são apresentados os imóveis selecionados para a pesquisa, identificando-os por bairro, tipo e área, e ainda especificou-se, a cada um, seu valor venal registrado no Cartório de Imóveis e no DAM da prefeitura municipal de Florianópolis. Com isso, se conseguiu chegar a uma diferença de um milhão, quinhentos sessenta mil, quinhentos trinta seis reais e setenta centavos (R\$ 1.560.536,70) quando comparadas as avaliações da PMF.

Ambas as avaliações, do valor venal do cartório e do DAM, mostrados na Tabela 8 supra citado, são elaboradas pela Prefeitura Municipal de Florianópolis. A primeira é atualizada corretamente e usada para a base de cálculo do ITBI, a segunda não é atualizada e é utilizada na base de cálculo do IPTU.

Assim, efetuada a comparação entre os vinte e cinco (25) dados coletados para a pesquisa, se observou que a diferença entre os valores venais chega à praticamente metade do valor considerado perto do ideal.

Finalizando-se esta subseção, conclui-se que essa disparidade de valores pode ser principalmente resultante da falta de funcionários para a correta fiscalização dos imóveis e isso acaba acarretando uma grande perda de receitas próprias para o município de Florianópolis.

E quando se busca alcançar a máxima eficácia das arrecadações de receitas referentes a tributos, se consegue atingir aos munícipes com uma melhor adequação à sua vida pública, como na infra-estrutura, saneamento, saúde e educação.

No capítulo seguinte são apresentadas as conclusões acerca da pesquisa aqui efetuada.

5 CONCLUSÕES E SUGESTÕES PARA TRABALHOS FUTUROS

Quando se deu o início à presente pesquisa, buscou-se responder a seguinte questão: “Como o cadastro atualizado dos imóveis urbanos situados no município de Florianópolis pode contribuir positivamente para a arrecadação do IPTU?”.

Para isso, definiram-se alguns objetivos para atender ao problema proposto. No tópico seguinte são tratadas as conclusões de cada um dos objetivos estabelecidos.

5.1 CONCLUSÕES

Quando efetuada a comparação entre os valores venais dos registros de imóveis no Cartório Gleci (Apêndice A) e os valores apresentados no Documento de Arrecadação Municipal do IPTU, percebeu-se com clareza que a atualização dos cadastros da Prefeitura Municipal de Florianópolis pode interferir na desigualdade desses valores venais da amostra relacionadas para a pesquisa.

Com essa verificação de disparidade dos valores, pode-se deduzir que as conseqüências dessas diferenças encontradas na arrecadação fiscal do IPTU são impelidas diretamente à população de Florianópolis, pelas injustiças nos recolhimentos entre diferentes contribuintes e pela desigualdade das melhorias públicas entre as classes.

As informações repassadas pela Prefeitura Municipal de Florianópolis, para o devido recolhimento do IPTU junto aos contribuintes devem ser mantidas atualizadas, acompanhando o valor de mercado (venal), dos imóveis, para não existirem prejuízos aos cofres públicos e também aos munícipes.

Quando questionado quanto aos motivos da corrente desatualização dos cadastros, numa conversa informal ao telefone, um funcionário responsável pelo setor do IPTU, da Prefeitura Municipal de Florianópolis informou que, além da eventual falta de funcionários para a crescente demanda dos imóveis em

Florianópolis, existe também a barreira da lei das alíquotas referente ao IPTU. Então, são aproveitadas duas bases de valores venais, uma para o IPTU, não atualizada, e outra, atualizada pela tabela CUB, utilizada no registro do imóvel no Cartório para fins de recolhimento do ITBI.

Se os valores de mercado fossem atualizados corretamente no DAM do IPTU de Florianópolis, os valores a serem arrecadados seriam significativamente expressivos para cada contribuinte, elevando em alto nível sua carga tributária.

Para que seja efetuada essa atualização dos cadastros, sem acarretar em um grande impacto aos contribuintes, seria necessário fazer uma reestruturação nas alíquotas da Lei Complementar Municipal de Florianópolis nº 7 de 1997, visando aumentar os valores venais, e conseqüentemente diminuir as alíquotas do IPTU, assim não extrapolaria a capacidade contributiva dos cidadãos.

Contudo, é bem compreendido que a falta de manutenção nos cadastros possui alguns outros motivos, como, o citado anteriormente, enxuto quadro de servidores, contando com somente vinte (20) deles, para toda a região da grande Florianópolis, e ainda, materiais escassos, equipamentos precários, burocracia elevada, etc. ocasionam esse problema de atualização vivido em Florianópolis.

Ainda na conversa informal com o funcionário da prefeitura, foi perguntado o que está sendo feito para a atualização dos cadastros, esse funcionário explicou que desde 2005 foi lançado um Programa de Atualização Cadastral (PAC), que conta com um efetivo de trinta (30) pessoas, e atualmente se encontra na última etapa, atualizando os cadastros dos imóveis localizados no centro do município.

Então, entende-se, que nos bairros estudados nessa pesquisa, já foram realizadas as atualizações pelo PAC, porém não foram aplicadas integralmente ao IPTU pela impossibilidade da utilização das alíquotas vigentes, sem uma prévia alteração na legislação tributária de Florianópolis.

Na Tabela 9, extraído do *síte* da Secretaria Municipal da Receita da PMF, é demonstrada as diferenças antes do lançamento do PAC e após o lançamento do PAC, e ainda sua percentagem de aumento de arrecadação.

ANO	VALOR LANÇADO SEM O PAC	VALOR LANÇADO INCLUSÕES	% DE INCREMENTO
2006	1.312.300,44	2.239.716,24	70,67
2007	17.121.693,37	23.776.467,42	38,87
2008	17.374.439,78	20.601.567,51	18,57
2009*	17.142.460,76	20.587.874,13	20,1
TOTAL	52.950.894,35	67.205.625,30	26,92

Tabela 9 - Impacto no Lançamento do IPTU nas Áreas Trabalhadas por Exercício.

* Valores estimados sem o IPCA

Fonte: Secretaria municipal da receita, relatório de gestão de 2009.

Ainda segundo o *site* da Secretaria Municipal da Receita, em seu relatório de gestão, algumas medidas foram tomadas para acerto dos cadastros, em 2009, como a atualização dos endereços, números das correspondências dos contribuintes, utilizando para isso a Empresa Brasileira dos Correios, porém também foram encontradas algumas barreiras para esse trabalho, como o enxuto efetivo da prefeitura, mudança de sede para uma com área menor, corte de benefícios salariais, redução em cinquenta por cento (50%) da atuação do PAC e equipamentos precários.

A presente pesquisa teve a definição de objetivos específicos, que foram concluídos conforme apresentados abaixo:

✓ Apresentar os principais aspectos acerca da legislação do IPTU: através de pesquisas, foram localizadas e apresentadas as legislações municipais, estaduais e federais referente ao IPTU.

✓ Coletar dados de cadastro dos imóveis selecionados junto ao Cartório de Registro de Imóveis e junto a Prefeitura Municipal de Florianópolis: foram selecionados quarenta e dois (42) registros no cartório e entre esses foram coletados vinte e cinco (25) no *site* da PMF.

✓ Comparar os dados coletados junto ao Cartório e a Prefeitura Municipal de Florianópolis: os dados coletados foram comparados pela autora.

✓ Identificar as discrepâncias entre o valor venal e de negociação dos imóveis na arrecadação do IPTU do município de Florianópolis: foram identificadas as diferenças entre os valores venais de avaliação da PMF.

Deste modo, com todo o material apresentado, explicando e demonstrando as diferenças entre os valores de negociação dos registros dos

imóveis no Cartório e os valores venais inscritos no DAM do IPTU de Florianópolis, e ainda o alcance dos objetivos, o presente trabalho conclui que o cadastro atualizado dos imóveis urbanos situados no município de Florianópolis pode contribuir positivamente na arrecadação do IPTU.

A regularização da situação das diferenças dos valores se encontra na necessidade de uma atualização dos cadastros dos imóveis e alteração das alíquotas da lei municipal nº 7/97, para o correto e justo recolhimento do imposto junto ao contribuinte, melhorando com isso a qualidade de vida dos munícipes de Florianópolis.

5.2 SUGESTÕES PARA TRABALHOS FUTUROS

Os assuntos que concernem a respeito do recolhimento de IPTU, são de grande importância pública, para os munícipes e para o município. Com essa necessidade de conhecimento pelo imposto, sugere-se aos trabalhos futuros:

- a) Para uma maior abrangência, efetividade e realidade dos resultados, foi observada a necessidade de uma seleção de dados mais abrangente, ou seja, mais perto do efetivo número de imóveis do município de Florianópolis.
- b) Com a necessidade de calcular o quanto não é recolhido aos cofres públicos de IPTU, é necessário efetuar o cálculo do IPTU, de cada uma das observações da amostra, com isso é efetuada a verificação quantitativa mais eficaz do valor não arrecadado.
- c) Realizar estudos de igual teor em outro município Catarinense e comparar com os resultados obtidos nesse trabalho;
- d) Estudar outros bairros da cidade de Florianópolis sobre o IPTU e comparar com o bairro da Trindade;
- e) Realizar estudos de igual teor com relação ao Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis.

REFERÊNCIAS

AGENDA 21. **Conferência das nações unidas sobre meio ambiente e desenvolvimento**. 3. ed. – Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2000.

AVERBECK, Carlos Etor. **Os sistemas de cadastros e planta de valores no município: prejuízos da desatualização**, 2003. 199 f. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2003.

AVERBECK, Carlos Etor. **Avaliação de imóveis para fins tributários**. Disponível em: http://www.sefin.fortaleza.ce.gov.br/apresentacoes/gerados/carlos_etor_internacional.pdf . Acesso em: 28 de setembro de 2010.

BELA SANTA CATARINA NOTÍCIAS. Construção civil projeta crescimento em 2009. Disponível em: <http://www.belasantacatarina.com.br/noticias/2009/01/14/Construcao-civil-projeta-crescimento-em-2009-3952.html>. Acesso em: 18 de setembro de 2010.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil, promulgada em 5 de outubro de 1988**. Diário Oficial da União, Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

BRASIL. Lei Complementar nº 101, de 04 de maio de 2000. **Estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências**. Brasília, DF, 2000.

BRASIL. Lei nº 4.320, de 17 de março de 1964. **Estatui Normas Gerais de Direito Financeiro para elaboração e controle dos orçamentos e balanços da União, dos Estados, dos Municípios e do Distrito Federal**. Diário Oficial da República do Brasil, Poder Legislativo, Brasília, DF, 1964.

BRASIL. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. **Código Tributário Nacional Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios**. Brasília, DF, 1966.

BRASIL. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. **Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios)**. Brasília, DF, 1994.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências**. Brasília, DF, 2001.

CAMPOS, Edson Telê. **A expansão urbana na região metropolitana de Florianópolis e a dinâmica da indústria da construção civil**, 2009. 197 f. Tese (Doutorado) - Curso de Geografia, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2009.

CARTÓRIO SILVA. Santo Antônio de Lisboa. Disponível em: http://cartoriosilva.com.br/santo_antonio_lisboa.html. Acesso em: 08 de setembro de 2010.

COELHO, Sacha Calmon Navarro, **Curso de Direito Tributário Brasileiro: comentários à Constituição e ao Código Tributário Nacional, artigo por artigo.** - Rio de Janeiro: Forense, 2001 Fonte: <http://www.webartigos.com/articles/9610/1/A-Evolucao-Do-IPTU-E-A-Busca-Da-Funcao-Social-Da-Propriedade/pagina1.html#ixzz14kkvgybYT>

CONDURÚ, Marise Teles; PEREIRA, José Almir Rodrigues. **Elaboração de trabalhos acadêmicos:** Normas, critérios e procedimentos. 2. ed. Belém: Edufpa, 2006. 238 p.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. Resolução CFC nº 1.121, de 28 de março de 2008. **Estrutura conceitual para a elaboração e apresentação das demonstrações contábeis.** Disponível em: <<http://www.cfc.org.br>>. Acesso em 05 de novembro de 2010.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. Resolução CFC nº 750, de 29 de dezembro de 1993. **Dispõe sobre os Princípios de Contabilidade (PFC).** Disponível em: <<http://www.cfc.org.br>>. Acesso em 05 de novembro de 2010.

DUARTE, Evandro Jair et al. **Arquivos de cartórios: a situação em Florianópolis.** Revista Acb, Florianópolis, n. , p.113-121, 01 jun. 2007.

DUARTE, Evandro Jair. **Arquivos de cartórios: a situação em Florianópolis.** Disponível em: <http://revista.acb.org.br/index.php/racb/article/viewArticle/498/643> Acesso em: 20 de julho de 2010.

ECKHARD, Humberto. **Onze novas ações querem impedir a degradação ambiental na lagoa da conceição.** Disponível em: http://noticias.pgr.mpf.gov.br/noticias/noticias-do-site/copy_of_meio-ambiente-e-patrimonio-cultural/onze-novas-acoes-querem-impedir-a-degradacao-ambiental-na-lagoa-da-conceicao-sc. Acesso em: 29 de agosto de 2010.

FAVERO, Hamilton Luiz; LONARDONI, Mário; SOUZA, Clóvis de; TAKAKURA, Massakazu . **Contabilidade:** teoria e prática. 4. ed São Paulo (SP): Atlas, 2006. v. 1

FLORIANÓPOLIS. **Aprovado projeto de Lei Complementar que institui mudanças no IPTU de Florianópolis.** Disponível em: <http://portal.pmf.sc.gov.br/entidades/receita/?pagina=notpagina&menu=3¬i=2783>. Acesso em: 10 de novembro de 2010.

FLORIANÓPOLIS. Lei Complementar Municipal nº 7, de 2007. **Consolidação das leis tributárias do município de Florianópolis.** Paço Municipal de Florianópolis, Santa Catarina, 2007.

FLORIANÓPOLIS. Lei Complementar Municipal nº 158, de 18 de fevereiro de 2005. **Dispõe sobre a estrutura administrativa organizacional da prefeitura, cria secretarias e novos cargos, e dá outras providências.** Paço Municipal de Florianópolis, Santa Catarina, 2005.

FLORIANÓPOLIS. Lei Complementar Municipal nº 230, de 02 de maio de 2006. **Altera dispositivo da Lei Complementar nº 7 de 1997, relativamente ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana (IPTU) e dá outras providências.** Paço Municipal de Florianópolis, Santa Catarina, 2006.

FLORIANÓPOLIS. Lei Municipal nº 2.193, de 3 de janeiro de 1985. **Dispõe sobre o zoneamento o uso e a ocupação do solo nos balneários da Ilha de Santa Catarina, declarando-os área especial de interesse turístico e dá outras providências.** Paço Municipal de Florianópolis, Santa Catarina, 1985.

FLORIANÓPOLIS. Lei Ordinária Municipal nº 4.805, de 1995. **Dispõe sobre a atualização das descrições de limites dos distritos do município de Florianópolis e a criação do distrito do Campeche.** Paço Municipal de Florianópolis, Santa Catarina, 1995.

FLORIANÓPOLIS. Lei Municipal nº 5.156, de 24 de setembro de 2007. **Regulamento do cadastro imobiliário e do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana.** Paço Municipal de Florianópolis, Santa Catarina, 2007.

FLORIANÓPOLIS. Secretaria do Desenvolvimento Regional. Disponível em: http://www.spg.sc.gov.br/estatistica/arquivos/mapas/SDR-18-Grande_Florianopolis.bmp. Acesso em: 13 de setembro de 2010.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa.** 3. ed. São Paulo: Atlas, 1991.

IUDÍCIBUS, Sérgio de; MARION, José Carlos. **Introdução à teoria da contabilidade.** São Paulo: Atlas, 1999. (a)

IUDÍCIBUS, Sérgio de. **Teoria da contabilidade.** 7ed. São Paulo: Atlas, 2004. (b)

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/> e <http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>. Acesso em: jul/agos/set de 2010.

JUND, Sergio. **Administração, Orçamento e Contabilidade Pública.** Rio de Janeiro: Elsevier, 2008. 3 ed.

KOHAMA, H. **Contabilidade Pública - Teoria e Prática,** 6.ed.. São Paulo. Atlas. 1998.

LAKATOS, Eva Maria. MARCONI, Marina de Andrade. **Metodologia do trabalho científico**. 4ed. São Paulo: Atlas, 1992. p.82

MOREIRA NETO, Diogo de Figueiredo. **Curso de Direito Administrativo**. 14. ed. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2006, p. 425.

PELEIAS, Ivam Ricardo; BACCI, João. **Pequena cronologia do desenvolvimento contábil no Brasil**: Os primeiros pensadores, a padronização contábil e os congressos brasileiros de contabilidade. 2004, p. 39-54. Disponível em: http://www.fecap.br/adm_online/art0503/art5034.pdf. Acesso em: 06 de novembro de 2010.

PINTO, Sérgio Casares. Fundação Cultural Prometheus Libertus (Florianópolis). **Santa Catarina - a ilha**. Florianópolis: Cunha Jr. Produção, 1995. 136 p.

PORTAL DA TRANSPARÊNCIA. Disponível em: <http://www.portaltransparencia.gov.br>. Acesso em: 22 de agosto de 2010

PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS. **Fórum Agenda 21 Local do Município de Florianópolis**: Meio Ambiente Quem Faz é a Gente. Florianópolis: Prefeitura Municipal de Florianópolis, 2000.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS. Programas **Habitacionais de Interesse Social**. Disponível em: <http://www.pmf.sc.gov.br/habitacao>. Acesso em 13.05.2009.

PROGRAMA DAS NAÇÕES UNIDAS PARA O DESENVOLVIMENTO. Disponível em: <http://www.pnud.org.br/home/>. Acesso em: Agosto de 2010.

PROGRAMA DE APOIO AOS MUNICÍPIOS EM TRIBUTAÇÃO IMOBILIÁRIA. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/programas-urbanos/arquivos-e-imagens-oculto/oficina-ii.pdf> e <http://www.lincolnst.edu/subcenters/capacity-building-for-property-tax/about/history.asp>. Acesso em: 15 de outubro de 2010.

PROGRAMA NACIONAL DE CAPACITAÇÃO DAS CIDADES. **Financiamento das Cidades**: Instrumentos Fiscais e de Política Urbana: Seminários Nacionais. Brasília: Ministério Das Cidades, 2007. 290 p.

ROZA, Maristela Menna Costa da. **Arrecadação tributária municipal**: Uma evidenciação dos controles de gestão no município de Pelotas/RS, 2009. 175 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Ciências Contábeis, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2009.

SANTA CATARINA. Disponível em: <http://www.pmf.sc.gov.br/portal/pmf/index.php>. Acesso em: jul/agos/set/out/nov de 2010.

SANTA CATARINA. Lei Complementar Estadual nº 162, de 06 de janeiro de 1998. **Institui as Regiões Metropolitanas de Florianópolis, do Vale do Itajaí e do Norte/Nordeste Catarinense e estabelece outras providências.** Assembléia Legislativa, Florianópolis, SC, 1998.

SANTA CATARINA. Lei Complementar Estadual nº 381, de 07 de maio de 2007.

Dispõe sobre o modelo de gestão e a estrutura organizacional da Administração Pública Estadual. Santa Catarina, 2007.

SANTA CATARINA. **Perfil Municipal:** Florianópolis (SC) Disponível em: http://portal.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/pdf/05_11_2009_13.00.43.d53d27cbe464ff1805a76dbb96e1cf6c.pdf. Acesso em: 15 de agosto de 2010.

SEVERINO, Antonio Joaquim. . **Metodologia do trabalho científico.** 23. ed. rev. e atual. São Paulo (SP): Cortez, 2007. 304p ISB

SILVA, Lino Martins da. **Contabilidade governamental:** um enfoque administrativo. São Paulo: Atlas, 1991.

SIQUEIRA, M. L.: RAMOS, F. S. R. **A Economia da Sonegação** – teorias e evidências empíricas. In: Revista de Economia Contemporânea. Rio de Janeiro, v. 9, n. 3, p. 556-557, set./dez., 2005

SOUZA, Mauro Cesar João da Cruz e. **A evolução do IPTU e a busca da função social da propriedade.** Disponível em: <http://www.soartigos.com/artigo/767/A-EVOLUCAO-DO-IPTU-E-A-BUSCA--DA-FUNCAO-SOCIAL-DA-PROPRIEDADE/>. Acesso em: 14 de outubro de 2010.

SPEROTTO, Gustavo Antônio. **Qualificação na arrecadação do ITBI através do banco de avaliações de imóveis da Caixa Econômica Federal,** 2009. 119 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Engenharia Civil, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2009.

TESOURO NACIONAL. **Gestão Finanças Municipais.** Disponível em: <http://www.tesouro.fazenda.gov.br/gfm/> - Acesso em: 09 de novembro de 2010.

UBERTI, Marlene Salete. **A desatualização do cadastro técnico e da planta de valores genéricos de Seropédica – RJ:** Causas e Consequências. Disponível em:

<http://www.ufrj.br/institutos/it/deng/marlene/downloads/Artigos/COBRAC%202006%201.pdf> E <http://www.ufrj.br/institutos/it/deng/marlene/downloads/Artigos/COBRAC%202006%202.pdf>(Continuação). Acesso em: 10 de setembro de 2010.

VERNAGLIA. Fotógrafo. Disponível em: <http://vernaglia.photoshelter.com/>. Acesso em: 07 de setembro de 2010.

APÊNDICE A AUTORIZAÇÃO DE DIVULGAÇÃO DE DADOS DO CARTÓRIO



Serviço Público Federal
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO SÓCIO ECONÔMICO
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS
CAMPUS UNIVERSITÁRIO - TRINDADE
CEP 88.040-900 - FLORIANÓPOLIS - SANTA CATARINA
Tel. e Fax : (048) 3721-9383 - E-mail: depccn@cse.ufsc.br

Ofício nº. 025/CCN/2010.

Florianópolis, 07 de dezembro de 2010.

À Senhora
Gleici Palma Ribeiro Melo
Registradora titular do 2º Ofício de
Registro de Imóveis
Rua General Bitencourt, 239 – Centro
Florianópolis – SC
88020-100

Assunto: **Autorização para análise de matrículas de imóveis negociados nos últimos anos**

Prezado Senhora,

1. Solicitamos autorização para que a aluna *Ana Clara Soares Koettker* possa analisar as matrículas dos imóveis transacionados nos últimos anos do 2º Ofício de Registro de Imóveis para fins de estudo acadêmico no Curso de Ciências Contábeis da Universidade Federal de Santa Catarina.

Atenciosamente,

autorizado 10/12/10

Profª. Dra. Maria Denize Henrique Casagrande
Chefe do Departamento de Ciências Contábeis

APÊNDICE B DESCRIÇÃO DOS DADOS DO IPTU

BAIRRO	TIPO DO IMÓVEL	AREA TOTAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	FINANCIAMENTO	VALOR CARTÓRIO	VALOR AVAL. PMF	VALOR VENAL DAN	IPU MEN	IPU AN	Débito	DIFERENÇA
Itacorubi	Apartamento	100,38	53.01.095.0964.106-910	R\$ 0,00	R\$ 100.459,00	R\$ 100.459,00	R\$ 59.168,44	R\$ 37,42	R\$ 449,04	SIM	R\$ 41.290,56
Itacorubi	Terreno	162,54	45.46.073.0161.001-505	R\$ 0,00	R\$ 195.405,50	R\$ 195.405,50	R\$ 195.405,50	R\$ 325,67	R\$ 3.908,04	SIM	R\$ 0,00
Trindade	Apartamento	100,61	52.32.016.0230.036-843	R\$ 0,00	R\$ 60.000,00	R\$ 101.179,00	R\$ 54.472,43	R\$ 48,55	R\$ 582,60	SIM	R\$ 46.706,57
Itacorubi	Apartamento	63,94	45.82.059.0790.149-700	R\$ 0,00	R\$ 67.000,00	R\$ 67.000,00	R\$ 41.429,71	R\$ 47,95	R\$ 575,40	SIM	R\$ 25.570,29
Itacorubi	Apartamento	177,67	53.14.054.0700.091-018	R\$ 0,00	R\$ 245.000,00	R\$ 177.954,24	R\$ 126.282,68	R\$ 88,22	R\$ 1.058,64	SIM	R\$ 51.671,56
Trindade	Casa	152,84	45.91.097.0503.001-276	R\$ 205.000,00	R\$ 235.000,00	R\$ 235.000,00	R\$ 89.664,22	R\$ 64,03	R\$ 768,36	SIM	R\$ 145.335,78
Trindade	Apartamento	74,87	52.32.016.0115.073-723	R\$ 0,00	R\$ 55.000,00	R\$ 74.976,50	R\$ 40.007,25	R\$ 29,36	R\$ 352,32	SIM	R\$ 34.969,25
Trindade	Apartamento	72,5	52.32.016.115.070-201	R\$ 0,00	R\$ 50.000,00	R\$ 72.603,50	R\$ 38.741,07	R\$ 28,79	R\$ 345,48	SIM	R\$ 33.862,43
Saco Grande	Apartamento	73,38	38.96.071.1111.101-547	R\$ 0,00	R\$ 86.000,00	R\$ 86.000,00	R\$ 39.080,93	R\$ 28,78	R\$ 345,36	SIM	R\$ 46.919,07
Pantanal	Apartamento	124,43	52.68.082.0403.041-952	R\$ 0,00	R\$ 95.683,50	R\$ 126.672,50	R\$ 74.157,02	R\$ 61,86	R\$ 742,32	SIM	R\$ 52.515,48
Itacorubi	Apartamento	76,18	45.83.058.1746.248-256	R\$ 0,00	R\$ 40.911,00	R\$ 78.294,96	R\$ 38.304,84	R\$ 31,18	R\$ 374,16	SIM	R\$ 39.990,12
Trindade	Apartamento	33,165	52.32.045.0056.073-051	R\$ 0,00	R\$ 25.000,00	R\$ 34.500,50	R\$ 10.781,79	R\$ 32,54	R\$ 390,48	SIM	R\$ 23.718,71
Trindade	Apartamento	101,84	52.08.048.1027.060-067	R\$ 0,00	R\$ 112.116,37	R\$ 112.116,37	R\$ 70.709,69	R\$ 67,05	R\$ 804,60	SIM	R\$ 41.406,68
Santa Mônica	Casa	174,75	52.23.055.0216.002-960	R\$ 0,00	R\$ 250.000,00	R\$ 250.000,00	R\$ 66.363,58	R\$ 45,70	R\$ 548,40	SIM	R\$ 183.636,42
Corrego Grande	Apartamento	111,02	52.48.005.0349.078-400	R\$ 0,00	R\$ 130.199,85	R\$ 130.199,85	R\$ 76.045,44	R\$ 58,93	R\$ 707,16	SIM	R\$ 54.154,41
Trindade	Apartamento	97,09	52.32.016.0230.033-313	R\$ 0,00	R\$ 55.000,00	R\$ 98.444,50	R\$ 52.887,83	R\$ 47,81	R\$ 573,72	SIM	R\$ 45.556,67
Trindade	Terreno	240	52.09.006.0122.001-893	R\$ 0,00	R\$ 280.000,00	R\$ 280.000,00	R\$ 59.525,78	R\$ 40,42	R\$ 485,04	SIM	R\$ 220.474,22
Trindade	Apartamento	58,67	52.08.051.0753.623-308	R\$ 72.000,00	R\$ 110.000,00	-	R\$ 22.050,57	R\$ 38,41	R\$ 460,92	SIM	R\$ 87.949,43
Trindade	Apartamento	72,08	52.08.051.0922.016-080	R\$ 80.855,96	R\$ 81.900,00	-	R\$ 40.345,37	R\$ 65,20	R\$ 782,40	SIM	R\$ 41.554,63
Trindade	Apartamento	102,74	52.08.007.1109.037-643	R\$ 0,00	R\$ 90.000,00	R\$ 129.335,50	R\$ 64.697,68	R\$ 50,82	R\$ 609,84	SIM	R\$ 64.637,82
Corrego Grande	Vaga de garagem	14,7	52.31.096.0416.018-094	R\$ 0,00	R\$ 16.000,00	R\$ 16.000,00	R\$ 6.418,31	R\$ 3,25	R\$ 39,00	SIM	R\$ 9.581,69
Serrinha	Apartamento	84,8	52.32.016.0284.284-543	R\$ 0,00	R\$ 66.386,32	R\$ 80.903,50	R\$ 35.131,63	R\$ 40,54	R\$ 486,48	SIM	R\$ 45.771,87
Trindade	Apartamento	121,08	52.08.051.0659.242-380	R\$ 0,00	R\$ 119.823,28	R\$ 186.244,21	R\$ 78.933,47	R\$ 66,94	R\$ 803,28	SIM	R\$ 107.310,74
Corrego Grande	Apartamento	119,26	52.48.086.0375.002-333	R\$ 0,00	R\$ 100.000,00	R\$ 120.388,86	R\$ 73.314,72	R\$ 45,48	R\$ 545,76	SIM	R\$ 47.074,14
Corrego Grande	Apartamento	125,11	52.47.053.0805.143-705	R\$ 0,00	R\$ 144.474,92	R\$ 144.474,92	R\$ 75.596,76	R\$ 48,93	R\$ 587,16	SIM	R\$ 68.878,16

APÊNDICE C QUESTÕES DA ENTREVISTA SEMI-ESTRUTURADA COM
FUNCIONÁRIO DA PMF

ENTREVISTA SEMI-ESTRUTURADA COM EMPREGADO DA PMF

1. A prefeitura tem controle (conhecimento) dos valores lançados como base de cálculo do ITBI, ou seja, que foram o valor da transação de compra/venda registrada no cartório?

2. A prefeitura tem conhecimento da desatualização dos cadastros de imóveis no Documento de Arrecadação Municipal do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana?

3. Quais os motivos da corrente desatualização dos cadastros dos imóveis no município de Florianópolis?

4. O Senhor acredita que a atualização do valor dos imóveis teria que necessariamente estar acompanhada de reduções das alíquotas do IPTU?

5. Quais as principais dificuldades encontradas pela Prefeitura para a manutenção dos cadastros imobiliários?

6. O que está sendo realizado pela Prefeitura para a atualização dos cadastros?